QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 05 ta' Ottubru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 998/2019 AF

Yvette Galea

vs

Bernard Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ l-attriċi Yvette Galea, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-kontendenti kienu gharajjes u matul din ir-relazzjoni ta' bejniethom akkwistaw flimkien u f’ishma ugwali bejniethom is-segwenti proprjetà immobbli: (a) l-appartament internament numerat erbgha (4), fit-tielet livell tal-bini ‘il fuq mil-livell tal-blat, maghruf bhala *elevated groundfloor level*, minghajr l-arja tieghu, formanti parti minn “Verdala Court”, li jinsab fuq in-naha tax-xellug meta wiehed ihares lejn il-blokk, flimkien mad-dritt ta' uzu perpetwu u mhux interrot tal-partijiet komuni ta' “Verdala Court” (li huwa trasferibbli lil terzi flimkien ma' l-appartament innifsu), fi Triq Dimitriju Farrugia, Gharghur u (b) il-garaxx internament numerat sittax (16), fil-basement level li huwa l-ewwel livell ta’ bini, flimkien mad-dritt ta' uzu perpetwu u mhux interrot tal-partijiet komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet, accessibbli minn rampa u *drive-in* li jaghtu ghal fuq triq gdida li taghti ghal fuq Triq Dimitriju Farrugia u Triq il-31 ta' Marzu, Gharghur u minn *emergency staircase* li jaghti mill-kumpless ta’ garaxxijiet ghal Triq Dimitriju Farrugia, Gharghur, kollox kif ahjar deskritt fil-kuntratt ta' self u bejgh fl-atti tan-Nutar Maria Cristina Tufigno ta’ nhar it-30 ta’ April, 2015, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument YGI.

Il-kontendenti akkwistaw l-imsemmija proprjetà immobbli in parte permezz ta' l-ghoti lilhom ta' facilità bankarja mill-kumpannija bankarja Bank of Valletta p.l.c. u ghalhekk il-kontendenti ghadhom debituri ghal bilanc dovut minnhom lill-istess kumpannija bankarja.

L-esponenti wahedha u minghajr kontribut da parti tal-konvenut zbursat eluf kbar ta' euro sabiex il-proprjetà immobbli hawn fuq imsemmija tkun tista' tigi akkwistata, kompluta, *finished*, mimlija u arredata, fost l-ohrajn, bi kcina u b’ghamara u dan kif ser jirrizulta ampjament matul il-mori ta' dina l-kawza. Inoltre,

matul ir-relazzjoni ta’ bejn il-kontendenti, l-esponenti silfet somma flus lill-konvenut.

L-esponenti ma tridx tibqa’ aktar tipposjedi il-proprjetà immobbli hawn fuq imsemmija in komuni mal-konvenut u tixtieq tipprevalixxi ruhha mid-dritt moghti lilha mill-artikolu 516 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioè li titlob il-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjetà imsemmija, liema proprjetà immobbli, di proprjetà komuni tal-kontendenti fl kwoti ugwali bejniethom, mhijiex komodament divizibbli bejn l-istess kontendenti koproprjetarji. Deskrizzjoni u stima rilaxxata mill-Perit Hector Zammit qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument YG2".

Inoltre l-esponenti ghandha kull interess illi tigi kanonizzata kreditrici ghal dawk l-ispejjez kollha inkorsi minnha wahedha u minghajr kontribut da parti tal-konvenut sabiex il-proprjetà immobbli imsemmija f’dan ir-rikors mahluf tigi akkwistata, kompluta, *finished*, mimlija u arredata u ghal dak l-ammont misluf minnha lill-konvenut.

Kull tentattiv bejn il-kontendenti ghal soluzzjoni bonarja ma rnexxiex u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

Dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-segwenti proprjetà immobbli: (a) l-appartament internament numerat erbgha (4), fit-tielet livell tal-bini ‘il fuq mil-livell tal-blat, maghruf bhala *elevated groundfloor level*, minghajr l-arja tieghu, formanti parti minn “Verdala Court”, li jinsab fuq in-naha tax-xellug meta wiehed ihares lejn il-blokk, flimkien mad-dritt ta’ uzu u mhux interrot tal-partijiet komuni ta' “Verdala Court” (li huwa trasferibbli lil terzi flimkien ma’ l-appartament innifsu), fi Triq Dimitriju Farrugia, Gharghur u (b) il-garaxx internament numerat sittax (16), fil-basement level, li huwa l-ewwel livell ta' bini, flimkien mad-dritt ta' uzu perpetwu u mhux interrot tal-partijiet komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet, accessibbli minn rampa u *drive-in* li jaghtu ghal fuq triq gdida li taghti ghal fuq Triq Dimitriju Farrugia

u Triq il-31 ta’ Marzu, Gharghur u minn *emergency staircase* li jaghti mill-kumpless ta’ garaxxijiet ghal Triq Dimitriju Farrugia, Gharghur, kollox kif ahjar deskritt fil-kuntratt ta’ self u bejgh fl-atti tan-Nutar Maria Cristina Tufigno ta’ nhar it-30 ta[i] Aprii, 2015 mhijiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi.

2. Tordna li l-istess proprjetà immobbli fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indivizament bejniethom, tinbiegh b’licitazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti wahedha u minghajr kontribut da parti tal-konvenut zbursat flus sabiex il-proprjetà immobbli hawn fuq imsemmija tkun tista’ tigi akkwistata, kompluta, *finished*, mimlija u arredata, fost l-ohrajn, u illi hija silfet somma flus lill-konvenut; konsegwentament tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti hija kreditrici tal-konvenut f’ammont rapprezentanti l-flus zbursati minnha kemm bhala spejjez kif ukoll moghtija lill-konvenut bhala self; tillikwida l-ammont dovut kif hawn fuq spjegat dovut mill-konvenut lill-esponenti u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-esponenti l-ammont hekk likwidat flimkien mal-imghaxijiet legali b'sehh minn dak in-nhar illi l-esponenti zbursat il-flus u silfet il-flus lill-konvenut rispettivament.

4. Tordna illi mir-rikavat tal-bejgh tal-proprjetà immobbli hawn fuq imsemmija flewwel lok jithallas il-bilanc ta’ debitu illi huwa dovut mill-kontendenti flimkien bejniethom lill-kumpannija bankarja Bank of Valletta p.l.c. in konnessjoni mal-proprjetà immobbli hawn imsemmija u fit-tieni lok tordna u tawtorizza lill-esponenti illi mill-bilanc rimanenti hija tithallas l-ammont likwidat ai termini tat-talba precedenti b'zieda ma’ nofs il-bilanc rimanenti u cioè l-bilanc li jifdal wara li mir-rikavat tal-bejgh tithallas il-kumpannija bankarja Bank of Valletta p.l.c.

Bl-ispejjez kontra l-kovenuti illi huwa minn issa stess ingunt in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-konvenut Bernard Borg, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-22 ta' Ottubru 2019 ir-rikorrenti talbet sabiex, fl-ewwel lok b'licitazzjoni tinbiegh il-proprjetà appartament 4, "Verdala Court", Triq Dimitriju Farrugia, Gharghur u l-garaxx numru 16, Triq Dimitriju Farrugia Gharghur, liema proprjetà tifforma gid komuni tal-partijiet

L-intimat ma ghandu ebda oggezzjoni ghal din it-talba.

Permezz tal-istess rikors guramentat ir-rikorrenti talbet sabiex din l-Onor. Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti wahedha u minghajr kontribut da parti tal-intimat zbursat flus sabiex il-proprjetà immobbli in mertu tkun tista' tigi akkwistata, kompluta, *finished*, mimlija u arredata u illi hija silfet somma flus lill-intimat u konsegwentement hija kreditrici tal-intimat f'ammont rapprezentanti l-flus zbursati minnha kemm bhlaa spejjez kif ukoll moghitja illi-intimat bhala self. Ghaldaqstant talbet li din l-Onor. Qorti tillikwida l-ammont dovut mill-intimat lir-rikorrenti. L-intimat jobbjetta ghal din it-talba stante illi kull ammont talvolta mahrug mir-rikorrenti bhala spejjez jew self huwa ekwiparabbli mal-ammont mahrug ghall-istess skop mill-intimat oltre ammonti ohra dovuti lill-intimat.

Ir-rikorrenti finalment talbet sabiex mir-rikavat ta' bejgh tal-proprjetà in mertu:

a. jithallas l-ewwel il-bilanc dovut lil Bank of Valletta p.l.c.
b. jithallas t-tieni il-kreditu allegatament dovut lir-rikorrenti.
c. jithallas fl-ahhar lir-rikorrenti nofs l-ammont rimanenti wara l-bejgh.

L-intimat ma ghandu ebda obbjezzjoni li jithallas il-bilanc dovut lil Bank of Valletta plc izda, kif fuq spjegat, ma ghandu jithallas xejn lir-rikorrenti bhala kreditu lilha allegatament dovut u ghalhekk wara li jithallas il-Bank of Valletta p.lc. ir-rimanenti rikavat ghandu jinqasam ugwalment bejn il-partijiet.

B'riserva ta' kull eccezzjoni ohra spettanti lil-intimat skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz tal-kawża odjerna l-attriċi qegħda titlob il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-proprjetà senjatament l-appartament internament immarkat numru 4 u l-garaxx internament immarkat numru 16, fil-blokk ta' bini bl-isem "Verdala Court", fi Triq Dimitriju Farrugia, Għargħur kif jinsabu aħjar deskritti fil-kuntratt tat-30 t'April 2015 fl-atti tan-Nutar Maria Cristina Tufigno. Titlob ukoll illi mir-rikavat jitħallas il-bilanċ tas-self li l-partijiet ottjenew mill-Bank of Valletta plc sabiex akkwistaw il-proprjetà u li titħallas l-ammonti kollha li sbursjat hi personalment sabiex jitlesta u jiġi mgħammar l-appartament.

Il-konvenut wieġeb billi waqt illi ddikjara ruħu konkordi mal-ewwel żewġ talbiet attriċi sa fejn din titlob il-bejgħ tal-proprjetà bil-liċitazzjoni, eċċepixxa illi mhux l-attriċi biss sbursjat xi flejjes. Jgħid illi anki hu ħallas għal xi spejjeż personalment u għalhekk għandu jitħallas għal tali ammonti wara li jitħallas il-bilanċ rimanenti mis-self bankarju u l-bqija tal-bilanċ mir-rikavat jinqasam ugwalment bejn il-partijiet.

Mill-provi jirriżulta li l-partijiet kienu f'relazzjoni intima fil-kors ta' liema qablu li jakkwistaw proprjetà biex imorru jgħixu fiha flimkien. Mill-provi rriżulta illi l-appartament kien għad jeħtieġ diversi xogħolijiet. Irriżulta li kien hemm żvarjati spejjeż u obbligazzjonijiet li tħallsu mill-kont konġunt tal-partijiet, oħrajn li tħallsu fi kwoti ugwali bejn il-partijiet u oħrajn illi għamlet tajjeb għalihom parti jew oħra.

Eżaminati l-provi jirriżulta illi fil-mument illi kien sejjer isir il-konvenju ħadd mill-partijiet ma kellu l-ammont meħtieġ għad-

depożitu fuq il-konvenju. Kien għalhekk illi l-ġenituri tal-attriċi tawha s-somma ta' €15,900 taħt titolu ta' donazzjoni bis-saħħa ta' att tal-14 ta' Jannar 2015 fl-atti tan-Nutar Tiziana Maria Refalo. Dan l-ammont intuża sabiex jitħallas depożitu akkont tal-prezz tal-appartament. L-attriċi xehdet ukoll illi l-ġenituri tagħha silfuha xi flus sabiex titħallas it-taxxa fuq il-konvenju. Il-bilanċ tal-prezz tal-bejgħ tal-appartament ittieħed b'self mill-Bank of Valletta plc għas-somma globali ta' €143,100 li mill-provi rriżulta li sa Frar tas-sena 2020 kien għad fadal jitħallas bilanċ fl-ammont ta' €132,585.32.

L-attriċi xehdet illi kien hemm diversi spejjeż illi ħallset għalihom personalment u dwar dan ippreżentat prospett kif ukoll riċevuti korrispondenti għall-ammonti reklamati. Xehdet illi komplessivament hija ħallset is-somma ta' €41,875.44 li minnhom €15,900 huma rappreżentanti d-donazzjoni li tawha l-ġenituri tagħha sabiex jitħallas id-depożitu fuq il-konvenju, €3,803.97 rappreżentanti ħlas tal-ispejjeż notarili in konnessjoni mal-kuntratt ta' bejgħ fuq imsemmi, is-somma ta' €450 rappreżentanti taxxa fuq id-dokumenti u trasferimenti, is-somma ta' €228.41 rappreżentanti spejjeż legali u s-somma ta' €62.50 rappreżentanti ħlas ta' *life insurance*, is-somma ta' €2,000 rappreżentanti flus mislufa lill-konvenut sabiex iħallas xi spejjeż tal-karrozza, waqt illi l-bilanċ rimanenti huwa rappreżentanti xiri ta' materjal u tagħmir ieħor għall-appartament.

Il-Qorti tosserva illi ma sarx kontro-eżami lill-attriċi u lanqas ma ġiet kontestata x-xhieda minnha esebita. Dan in-nuqqas ġie diversi drabi trattat mill-Qrati tagħna. F'dan ir-rigward il-Qorti qegħda tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Dr Alessandro Lia noe vs Kosecp (Distribution and Business Services) Limited deċiża fil-15 ta' April 2015 mill-Qorti tal-Maġistrati fejn ingħad hekk:

> *"Jinghad li l-process tal-kontro-ezami huwa li, "a party seeks: (a) to test the veracity and accuracy of evidence in chief, given by a witness called for another party; and (b) to elicit from that witness any relevant facts which may be favourable to the case for the cross-examiner. Cross-examination designed solely to discredit the witness and to*

destroy or reduce his credibility, is sometimes known as 'impeachment' and is perfectly permissible[1] *".*

L-awtur G. D. Nokes2[2] *jghid li "Cross-examination has the primary object of nullifying or modifying the evidence of the witness […] it is designed to test the accuracy of the witness's evidence […] cross-examination gives the witness an opportunity to deal with the case for the other party. The cross-examination must show what part of the witness's evidence is contested, and the opposite version of those facts must be stated to the witness for his comment or explanation."*

L-importanza li jsir kontro-ezami hu spjegat minn Ian Dennis3[3] *f'dawn it-termini: "The cross-examiner may also wish to test and challenge the unfavourable testimony that the witness has given in chief, hoping to get the witness to modify or qualify it, or even to admit that it was a lie or a mistake."*

Issa, abbinat ma' dan, insibu ritenut li, "Failure to cross-examine a witness who has given relevant evidence for the other side is held technically to amount to an acceptance of the witness's evidence in chief. It is, therefore, not open to a party to impugn in a closing speech, or otherwise, the unchallenged evidence of a witness called by his opponent, or even to seek to explain to the tribunal of fact the reason for the failure to cross-examine […] Accordingly, it is counsel's duty, in every case: (a) to challenge every part of a witness's evidence which runs contrary to his own instructions; (b) to put to the witness, in terms, any allegation against him which must be made in the proper conduct of the case; and (c) to put to the witness counsel's own case, in so far as the witness is apparently able to assist with relevant matters, or would be so able, given the truth of counsel's case[4]*". L-istess hu l-hsieb ta' l-awtur imsemmi*

---

[1] Peter Murphy, Murphy on Evidence, 7th ed., 2000; p. 509

[2] An Introduction to Evidence, 4th ed., Sweet & Maxwell, 1967; pp.407–408;

[3] Law of Evidence, Sweet & Maxwell 4th ed., 2010; p.596;

[4] Peter Murphy, op. cit., p.511;

fejn jirrimarka illi, "failure to cross-examine implies acceptance of the truth of the witness's testimony, as reiterated in R. v. Hart [(1932) 23 C.A.R. 202.][5]".

Huwa minnu li dawn ic-citazzjonijiet aktar 'il fuq riportati jirrigwardaw id-dritt Anglo Sassonu, pero' l-Qorti tirrimarka li dawn huma applikabbli mutatis mutandis ghall-ordinament Malti. Ta' min ifakkar illi r-rit procedurali civili taghna jsib il-fonti tieghu fid-dritt Ingliz. Il-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) kien modellat, fil-gran parti tieghu, fuq in-normi procedurali Anglo-Sassoni, normi illi gew imhaddna fl-ordinament taghna fi zmien meta Malta kienet tifforma parti mill-Imperu Brittaniku.

Fil-fatt fil-monografija "Storia della Legislazione in Malta", l-gurista eminenti Malti Paolo De Bono (Malta, 1897) ifisser li taht l-Imperu Ingliz, "Varie altre leggi parziali, riguardanti l'organizzazione, il procedimento, le prove giudiziarie, furono pubblicate sino al 1850. Nel quale anno la commissione legislativa nominata il 7 agosto 1848 presentò il progetto del codice di leggi organiche e di procedura civile." (p.320) u illi, "Il diritto probatorio è in gran parte modellato sul sistema inglese, giá introdotto nell'isola sin dall'anno 1825. Ma i singoli provvedimenti sono alcune volte superiori a quelli delle leggi inglesi medesime." (p.322) Importanti ferm illi l-imsemmi awtur, f'footnote ghal din l-ahhar kwotazzjoni, jghid, inter alia, hekk: "Ma lo studio delle opera de' giuristi inglesi è in questo ramo indispensabile. Ai giovani raccomando specialmente la lettura del BEST, 'The principles of the law of evidence' 8th edizione curata dal LELY (Londra 1893). È un'opera che tratta metodicamente la materia, esponendo i canoni fondamentali del diritto probatorio inglese, tracciandone le sorgenti, e mostrandone il nesso". (pp.322–323).

Bhala ezempju recensjuri ta' dak hawn fuq spjegat, il-Qorti tirreferi ghas-sentenza 'Lawrence Sive Lorry Sant vs In-

[5] G. D. Nokes, op. cit., p.407;

Nutar Guze' Abela'[6] *fejn naraw li l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili ghamlet referenza ampja ghad-duttrina Ingliza ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-law of evidence relattivi ghax-xhieda. Fis-sentenza gie kwotat, l-awtur Peter Murphy (ara supra), l-opra "Modern Law of Evidence" (2nd edition) ta' Adrian Keane u l-opra ntitolata "Cross on Evidence" (2nd Australian edition). Aktar qrib zminijietna, l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-kawza fl-ismijiet 'Michael Agius vs. Rita Caruana'*[7] *ghamlet referenza ampja ghar-regoli ta' evidenza Inglizi f'dak li jirrelata ma' produzzjoni ta' evidenza dokumentarja u l-valur probatorju taghha. Dan juri li referenza ghandha ssir lejn il-principji regolaturi Inglizi fuq it-tematika tad-dritt procedurali relattivi ghall-provi u x-xhieda fil-qasam civili. Biex nghalqu fuq din it-tematika tal-kontro-ezami, jinghad li di natura l-kontroezami "is beyond any doubt the greatest legal engine ever invented for the discovery of truth"*[8].

(Ara wkoll: Martin Chetcuti pro et noe vs Joseph Grech, Tribunal għal Talbiet Żgħar, 8 ta' Jannar 2014; Western Company Ltd vs Philip Muscat, Qorti tal-Maġistrati, 4 ta' Ottubru 2022.)

Minkejja dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' dritt, ma jfissirx illi dak illi xehdet l-attriċi għandu jittieħed bħala l-verità sagrosanta. Jispetta lill-Qorti illi tqis, fuq il-preponderanza tal-provi, jekk il-verżjoni tal-attriċi għandiex tittieħed bħala dik l-aktar kredibbli.

Da parti tiegħu il-konvenut xeħed illi huwa ħallas minn butu għall-materjal meħtieġ għax-xogħol tal-elettriku li sar fil-post, għal-*light fittings*, għall-ħadid tar-raff u għal bieba u tieqa tal-garaxx. Ħallas ukoll l-ispejjeż għax-xiri ta' żewġ kmamar tal-banju. Dawn l-ispejjeż ammontaw għas-somma ta' €7,769.63. Ma dan l-ammont il-konvenut żied talab ukoll il-ħlas tas-somma ta' €4,395 li jgħid illi hija stima ta' xogħol manwali li għamel hu personalment sabiex lesta diversi xogħolijiet fid-dar. F'dan ir-rispett il-konvenut ippreżenta kopja ta' stima mħejjija mill-Perit

---

[6] Deciza fis-27 ta' April, 1993 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili per S.T.O. J. Said Pullicino;

[7] Ara digriet kamerali moghti fl-10 ta' Marzu, 2011 mill-Onorevoli Mħallef J. R. Micallef;

[8] Larry S. Pozner u Roger J. Dodd, "Cross-Examination: Science & Techniques", 2nd ed., 2004; §1.02, p. 1–3

Ronald Zammit Lucas fuq inkarigu ex-parte tal-konvenut. Għalhekk, komplessivament il-konvenut qiegħed jitlob riżarċiment għas-somma totali ta' €12,164.63.

Fir-rigward tal-istima redatta mill-Perit Ronald Zammit Lucas, il-Qorti tqis illi din l-istima mhijiex prova suffiċjenti tal-valur tax-xogħol li wettaq il-konvenut. Apparti li tqis illi l-imsemmija stima ġiet redatta minn perit arkitett u mhux minn perit tekniku fix-xogħol tal-elettriku, tqis ukoll illi tali stima ma ġietx ikkonfermata bil-ġurament mill-awtur tagħha. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Novembru 2002 fl-ismijiet L-Avukat Dr. Jose' A. Herrera nomine vs Alfred Pace et nomine fejn fir-rigward ta' dokument mhux konfermat minn min irrediġieh il-Qorti għamlet referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' Ottubru 1983 fil-kawża fl-ismijiet Xuereb vs Callus fejn ġie stabbilit li jekk id-dokument esebit ma jiġix ikkonfermat bil-ġurament "*ma jiswiex bhala prova tal-kontenut tieghu*".

Permezz ta' din l-azzjoni l-attriċi qed tfittex il-bejgħ tal-proprjetà kif fuq deskritta sabiex tillibera ruħha minn stat ta' komunjoni mal-konvenut. In vista tat-talba tagħha l-attriċi ppreżentat in atti stima redatta mill-Perit Hector Zammit li fuq in karigu ex parte tal-attriċi ħejja stima tal-proprjetà għas-somma komplessiva ta' €277,000 li minnhom is-somma ta' €245,000 tirrappreżenta l-valur tal-appartament waqt illi s-somma ta' €32,000 tirrappreżenta l-valur tal-garaxx. Anki l-konvenut ippreżenta relazzjoni teknika, dik imħejjija mill-Perit Gorġ Cilia fuq inkarigu ex parte tal-konvenut. Il-valutazzjoni redatta mill-Perit Cilia tindika illi l-appartament għandu valur ta' €260,000 u l-garaxx valur ta' €48,000. Il-Qorti però tosserva li l-konvenut naqas milli jressaq lill-Perit Cilia sabiex dan jikkonferma r-relazzjoni tiegħu bil-ġurament. F'dan ir-rigward il-Qorti tirribadixxi dak illi diġa qalet aktar 'il fuq u cioè illi tali prova ma tiswiex la darba ma ġietx ikkonfermata bil-ġurament tal-awtur tagħha.

Il-bejgħ b'liċitazzjoni huwa regolat bl-artikolu 515 et sequitur tal-Kodiċi Ċivili. L-Artikolu 515 jaħseb għal sitwazzjoni fejn il-proprjetà mhijiex komodament diviżibbli, l-Artikolu 517 jistabbilixxi meta għandhom jiġu ammessi l-oblaturi estranei

mentri l-Artikolu 518 jirregola l-bejgħ bis-setgħa tal-Qorti. Il-liġi tippermetti l-bejgħ bl-irkant f'ċ-ċirkostanzi fejn is-sidien kollha jaqblu dwar dan. Madanakollu, meta l-bejgħ b'liċitazzjoni jiġi ordnat b'sentenza tal-Qorti, il-liġi tagħti lill-Qorti d-diskrezzjoni li tistabbilixxi hi l-proċedura li trid tiġi segwita għal dak il-bejgħ.

Fil-każ ta' llum ġie stabbilit illi l-proprjetà mhijiex komodament diviżibbli u dak kif ikkonfermat mill-espert maħtur mill-Qorti, il-Perit Reuben Sciortino li kkonferma r-relazzjoni tiegħu bil-ġurament fis-16 ta' Jannar 2023. Il-Perit tekniku jistma l-proprjetà bħala li komplessivament għandha valur ta' €315,000.

Vasta u paċifika hija l-ġurisprudenza li tiggwida lill-Qorti dwar il-kunsiderazzjonijiet li għandha tagħti lir-rapport tekniku. Ġie diversi drabi ribadit 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.*"[9]

Ai termini tal-Artikolu 681 tal-Kap 12 il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tekniku jekk dawn imorru kontra l-konvinzjonijiet tagħha. Madanakollu, il-Qorti ma tistax tiskarta dik ir-relazzjoni b'leġġerezza jew kapriċċ. Dan ifisser illi l-Qorti tista tiskarta relazzjoni teknika unikament f'cirkostanzi fejn tkun konvita li l-konkluzijiet milhuqa mill-espert taghha mhumiex gusti u korretti[10]. Ingħad ukoll illi l-Qorti għandha tagħti affidament lir-rapport tal-perit minnha maħtur aktar u aktar meta l-parti nteressata ma tkunx talbet għan-nomina ta' periti addizzjonali[11].

Waqt li l-Qorti tapprezza l-fatt li r-relazzjoni teknika fiha element ta' soġġettività, fl-istess ħin qegħda tqis illi la l-attriċi u lanqas il-konvenut m'għamlu eskussjoni tal-perit tekniku u lanqas ma

[9] Ara: **Joseph Calleja noe vs John Mifsud**, Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001

[10] Ara: **Cauchi vs Mercieca**, Qorti ta' l-Appell, 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia**, Qorti ta' l-Appell, 28 ta' Jannar 2000

[11] Ara: **Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et**, Appell Civili, 23 ta' Gunju 1967

nqdew bir-rimedji li tagħtihom il-liġi sabiex jikkontestaw din il-valutazzjoni li fl-ahhar mill-ahhar hija għola minn dawk redatti risepttivament mill-periti fuq inkarigu *ex-parte* tal-partijiet. La darba l-Qorti mhijiex issib raġunijiet suffiċjenti sabiex titbiegħed mill-konklużjonijiet milħuqa mill-perit tekniku, il-Qorti sejra tistrih fuq dawn il-konklużjonijiet u tqishom bħala prova ta' fatt flimkien mal-provi l-oħra.

Ġia la darba l-partijiet huma konkordi dwar il-fatt illi jridu jtemmu l-istat ta' komunjoni u la darba rriżulta suffiċjentement ippruvat illi l-proprjetà *ossia* l-appartament u l-garaxx kif aħjar fuq deskritti mhumiex komodament diviżibbli, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel żewġ talbiet u għalhekk tordna li l-imsemmija proprjetà tinbiegħ bil-liċitazzjoni skont il-valuri mogħtija mill-perit tekniku.

Mir-rikavat għandu l-ewwel jitħallas il-Bank of Valletta plc għall-bilanċ li jkun għadu dovut sa dak inhar fuq is-self konċess lill-partijiet.

Stabbilit dan imiss issa illi l-Qorti tiddetermina min mill-partijiet għandu kreditu personali *vis-á-vis* r-rikavat mill-bejgħ u l-ammonti rispettivament dovuti.

L-attriċi qegħda tippretendi riżarċiment għas-somma ta' €43,875.44 waqt illi l-konvenut qiegħed jitlob riżarċiment għas-somma ta' €12,164.63.

Il-Qorti ezaminat ir-ricevuti li ppreżentaw in atti l-partijiet rispettivament għall-ammonti minnhom pretiżi. Rat ukoll illi ma sarx kontro-eżami għax-xhieda tal-attriċi. Lanqas ma ġew kontrastati l-provi minnha esebiti in atti. Dan premess, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi tikkonċedi li l-ispejjeż notarili minnha reklamati għas-somma ta' €3,803.97 tħallsu nofs bin-nofs bejnha u bejn il-konvenut hekk kif irriżulta mill-provi esebiti mill-konvenut. In vista ta' dan tgħid għalhekk illi l-pretensjoni tagħha għandha titnaqqas għas-somma ta' €38,071.47. Il-Qorti tqis illi minn dan l-ammont għandhom jitnaqqsu wkoll is-segwenti ammonti: €450 rappreżentanti ħlas fuq dokumenti u trasferimenti liema ammont ma ġiex ippruvat; €228.41 rappreżentanti *legal charges and fees*; €62.40 rappreżentanti ħlas ta' MSV Life Insurance; €449.59 rappreżentanti *loan*

repayment. Fir-rigward ta' dawn l-aħħar tlett ammonti mill-provi rriżulta suffiċjentement ippruvat li ħlasijiet rigwardanti s-self mill-bank u obbligazzjonijiet oħra nkorsi in konnessjoni mal-istess self kienu qegħdin jitħallsu mill-partijiet fi kwoti ugwali bejniethom. Tqis għalhekk illi anki jekk il-konvenut ma kkontrastrax dawn l-ammonti kif mitluba mill-attriċi, l-attriċi m'għandiex titħalla tapprofitta ruħu billi titlob ammonti li ma jistħoqqilhiex tirċievi. Għalhekk, mis-somma ta' €38,071.47 trid titnaqqas is-somma ta' €1,190.40 biex b'hekk l-attriċi għandha kreditu għas-somma ta' €36,881.07.

Inkluż f'din is-somma hemm l-ammont ta' €2,000 li l-attriċi tgħid illi silfet lill-konvenut sabiex iħallas għal xi *parts* tal-karozza. Dwar dan l-attriċi ma ressqet ebda prova. Huwa minnu li din il-pretensjoni ma ġietx ikkontestata mill-konvenut biss, abbażi tal-prinċipju li min jallega jrid jipprova, kien jinkombi fuq l-attriċi li tressaq provi dwar dan. Fid-dawl tal-fatt li tali prova ma tirriżultax, il-Qorti tqis din il-pretensjoni bħala mhux mistħoqqa. Għalhekk mis-somma ta' €36,881.07 irid jitnaqqas l-ammont t'€2,000 u allura jibqa' bilanċ għas-somma ta' €34,881.07.

Il-Qorti tqis ukoll illi minn dan l-ammont għandha titnaqqas is-somma ta' €645 li l-attriċi tgħid ħallsithom hi f'applikazzjonijiet għas-servizz tad-dawl u l-ilma. Apparti l-fatt illi il-konvenut xehed illi kien hu li ħa ħsieb dawn l-applikazzjonijiet, mill-provi ma jirriżultax illi l-attriċi ħallset dan l-ammont. Għalhekk, mis-somma ta' €34,881.07 qieghed jnaqqas l-ammont ta' €645 biex b'hekk jibqa' bilanċ fis-somma ta' €34,236.07 liema somma għandha titħallas lill-attriċi.

In kwantu għax-xhieda tal-konvenut fejn dan qiegħed jirreklama li għandu kreditu għas-somma ta' €7,769.63, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi ddikjarat illi taqbel li dan l-ammont għandu jitħallas lill-konvenut in kwantu jirriżulta ppruvat li dawn kienu spejjeż li ħallas għalihom il-konvenut personalment. Fl-istess ħin tgħid però illi ebda ħlas m'għandu jingħata lill-konvenut ġia la darba ma ressaqx kontro-talba f'dan is-sens. Hija ġusta l-osservazzjoni sollevata mill-attriċi. Dan in-nuqqas żgur illi ma jistax jiġi rimedjat mill-Qorti. Kien jispetta lill-konvenut jara li jikkawtela d-drittijiet tiegħu b'tant illi jekk kellu pretensjoni ta' kreditu *vis-á-vis* l-attriċi allura kien messu

ressaq kontro-talba f'dan is-sens. Ferm il-premess, waqt li l-Qorti ċertament illi ma tistax taqbad u minn rgħajha tordna li l-konvenut jitħallas dak li bi dritt huwa spettanti lilu, fl-istess waqt sejra żżomm ferm id-dritt tal-konvenut li permezz tal-proċeduri appożiti jitlob illi jiġi kkanonizzat kreditur tal-attriċi għall-ammont spettanti lilu. Dan dment illi l-partijiet ma jkunux maturi biżżejjed li jirriżolvu l-kwistjoni bonarjament bejniethom. *Del resto* l-attriċi stess ikkonfermat u rrikonoxxiet li s-somma ta' €7,769.63 hija dovuta lill-konvenut.

Għalhekk, mir-rikavat, wara li jitħallas il-Bank of Valletta plc għall-ammont lilu spettanti fuq is-self lill-partijiet, l-attriċi għandha titħallas is-somma ta' €34,236.07. Il-bilanċ rimanenti għandu finalment jinqasam bejn il-partijiet fi kwoti ndaqs bejniethom b'riżerva tad-drittijiet tal-konvenut għal kull ammont spettanti lilu kif fuq ingħad.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba kif dedotti.

2. Tipprovdi dwar il-bqija tat-talbiet billi tordna li l-proprjetà konsistenti fl-appartament internament immarkat numru 4 u l-garaxx internament immarkat numru 16, fil-blokk ta' bini bl-isem "Verdala Court", fi Triq Dimitriju Farrugia, Għargħur kif jinsabu aħjar deskritti fil-kuntratt tat-30 t'April 2015 fl-atti tan-Nutar Maria Cristina Tufigno, tinbiegħ bil-liċitazzjoni, bil-parteċipazzjoni ta' oblaturi estraneji, b'dana li tali bejgħ għandu jibda mill-valur ta' tlett mija u himstax-il elf Ewro (€315,000). Il-proprjetà mertu tal-kawża tinbiegħ bħala waħda u ma tinqasamx. Ir-regoli tas-subbasta ai termini tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom japplikaw u jibdew minn tlett mija u hmistax-il elf Ewro (€315,000). Għal dan il-għan il-partijiet huma awtorizzati li jagħmlu l-avviżi relattivi fil-ġurnali u fuq il-mezzi tal-midja soċjali.

3. Tkompli tipprovdi billi tordna li mir-rikavat, wara li jitħallsu l-ispejjeż tal-bejgħ u t-taxxi, jitħallas Bank of Valletta plc għall-ammont li jkun għadu lilu dovut sa dak inhar, titħallas

l-attriċi għas-somma ta’ erba’ u tletin elf, mitejn u sitta u tletin Ewro u sebgha centezmi (€34,236.07), waqt illi l-bilanċ rimanenti jinqasam bejn il-partijiet fi kwoti ndaqs bejniethom b’riżerva tad-drittijiet tal-konvenut għal kull ammont spettanti lilu skont kif fuq ingħad.

L-ispejjeż ta’ din il-kawza ghandhom jithallsu mill-partijiet fi kwoti ugwali.

IMHALLEF

DEP/REG