Prim’Awla tal-Qorti Ċivili

Onor. Imħallef Mark Simiana, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 363/2018 MS

Fatima Hassanin

Vs.

Carmel sive Charles Zahra

Illum, 15 ta’ Lulju, 2024

Kawża Numru: 8

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi fit-18 t’April, 2018, li permezz tiegħu wara li ppremettiet:

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

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

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

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

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

Illi din hija sitwazzjoni inaċċettabli għall-attriċi li għandha dritt tirċievi nofs l-kirjiet ta` dawn l-imsemmija żewġ appartamenti wara li jitnaqqas il- 'loan' lil Bank of Valletta li hemm fuq appartament minnhom waqt li l- kontijiet tal-

konsum huma intestati fuq isimha u hija għalhekk tirċievi l-kontijiet tad-dawl u l-ilma mingħajr ma ddaħħal ċenteżmu;

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

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

Illi mhux biss il-konvenut ma jaqsamx magħha nofs il-kirjiet li huwa idaħħal, talli għal raġunijiet li jaf hu biss, iħoss li hija għandha tgħaddilu n- nofs indiviż taż-żewġ appartamenti in diskussjoni għaliex skont hi arrikixxiet lilha infisha għad-dannu tiegħu u li dan qalu uffiċjalment b'permezz ta` Ittra Uffiċjali ippreżentata fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili li ġġib in-numru 3572/17 u datata 28 ta` Settembru 2017, liema Ittra Uffiċjali ġiet respinta mill-attriċi b'permezz ta` risposta li ġġib in-numru 4003/17 datata 25 t'Ottubru, 2017 u għaldaqstant l-attriċi ma kellhiex triq oħra għajr li tintavola din il-kawża;

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

l-istess attriċi talbet lil din il-Qorti:

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

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

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

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

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

(6) Stante li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma huma intestati f'isem l-attriċi, u stante li l-konvenut ma hux iħalli lill-attriċi l-ebda kontrol tal-propjetajiet in kwistjoni u huwa biss li qed jirċievi mill-kirjiet tal-istess appartamenti, din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tal-ispejjeż tal- kontijiet tad-dawl u l-ilma li ħalset l-attriċi sa minn Mejju 2017 li huwa ż- żmien meta huwa ma ħallasx lill-attrici kemm nofs id-dħul mil-kera wara li jitnaqqas l-ammont ta` 'loan' li kull xahar huwa dovut mill-partijiet lil Bank of Valletta plc fuq wieħed mill-appartamenti, kif ukoll nofs il-kontijiet tad-dawl u l-ilma;

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

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

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

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

(11) In rilevanza mat-talbiet numru (3) u numru (8), din il-Qorti hija mitluba tordna li fl-eventwalita` li wara l-preżetnata ta` din il-kawża l-attriċi wara terġa tibda tirċievi nofs il-kirjiet, l-bilanċ tad-dejn rimanenti a favur Bank of Valletta plc li l-

partijiet għandhom impost mill-istess Bank fuq l-appartament numru erba (4) fil-blokka t'appartamenti bl-isem "Anne Court", numru tlieta u erbgħin (43), fi Triq Nazju Ellul, Gżira, Malta, jinqasam ugwalment mill-partijiet;

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

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

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

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

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

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

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut fit-23 ta' Mejju 2018[1], li biha huwa eċċepixxa dan li ġej:

[1] A fol.40.

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

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

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

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

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

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

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

8. Illi kif ser jigi ppruvat tul il-kors tas-smiegh ta' dan il-kawza u gbir ta' provi, u dan a' kuntrarju tad-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti, effettivament ser jirrizulta li r-

rikorrenti ma kkontribwiet u ma harget ebda sehem fi flejjes sabiex inxtraw l-appartamenti de quo u/jew hallset xi sehem mir-ripagamenti mensili lill-bank u/jew ikkontribwiet u harget spejjez marbuta max-xiri taghhom, ergo r-rikorrenti ma hi dovuta ebda flejjes la tas- sehem indiviz tal-proprjetajiet, la sehem mill-kirjiet kif saret referenza ghalihom dan stante l-fatt li t-talbiet tar-rikorrenti huma bla bazi kif ser jirrizulta;

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

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

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

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

3. Rat is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fit-30 ta' Novembru 2022, li permezz tagħha pprovdiet billi:

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

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

Tilqa' parzjalment id-disa' talba u tordna li l-appartmanet internament immarkat numru tlieta (3), formanti parti minn Anne Court, 43, Triq Nazju Ellul, Gżira jiġi assenjat lill-konvenut Carmel Zahra; filwaqt li l-attriċi Fatima Hassanin

jiġi lilha assenjat l-appartament internament immarkat numru erbgħa (4), formanti parti minn Anne Court, 43, Triq Nazju Ellul, Gżira; tikkundanna lil Carmel Zahra iħallas lil Fatima Ħassanin is-somma ta' tnax-il elf u ħames mitt Ewro (€12,500) bħala ekwiparazzjoni mal- pubblikazzjoni tal-kuntrat hawn ordnat.

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

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

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti;

6. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata s-sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi wara s-sentenza mogħtija fit-30 ta' Novembru 2022, jifdal biex jiġu deċiżi it-tielet sat-tmien talbiet tal-attriċi, kif ukoll l-għaxar, il-ħdax, l-erbatax, il-ħmistax u s-sittax-il talba tagħha.

8. Illi l-azzjoni tal-attriċi kienet waħda li tikkomprendi talbiet għat-terminazzjoni ta' komunjoni ta' proprjetà (*actio communi dividundo*) kif ukoll talbiet oħrajn li jirrigwardaw kirjiet imdaħħla mill-appartamenti li kienu miżmumin f'komunjoni bejn il-kontendenti, kif ukoll tqassim ta' spejjeż tal-utilitajiet u ħlas tas-self li kien jaggrava l-istess ġid. Bid-deċiżjoni tat-30 ta' Settembru 2022, din il-Qorti kif diversament presjeduta pprovdiet dwar it-terminazzjoni tal-komunjoni tal-proprjetà li kienet veljanti bejn il-kontendenti.

9. Illi l-fatti rilevanti tal-każ jistgħu jiġu riassunti brevement kif ġej:

10. B'kuntratt tat-28 ta' Frar 2014 fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion[2], il-kontendenti flimkien xtraw l-appartament internament numerat tlieta (3), formanti parti minn korp t'appartamenti li għandu entratura komuni bl-isem "Anne Court" bin-numru tlieta u erbgħin, fi Triq Nazju Ellul fil-Gżira, u dan versu l-prezz ta' €80,000 (u €20,000 għall-mobbli kontenuti fih). B'kuntratt ieħor tat-12 ta' Settembru 2014 fl-atti tal-istess nutar[3], il-kontendenti xtraw flimkien u permezz ta' self bankarju wkoll meħud minnhom flimkien[4] l-appartament numru erbgħa (4) fl-istess korp ta' bini, versu l-prezz ta' €95,000, li minnu €15,000 ġie attribwit lill-għamara kontenuta fl-istess appartament.

11. Jirriżulta li l-kontendenti kienu f'relazzjoni għal snin twal tant li għandhom iben minn xulxin, u għamlu żmien twil jgħixu fil-Libja. Hemmhekk, tgħid l-attriċi, hija kienet tmexxi azjenda tal-ivvjaġġar filwaqt li l-konvenut kien jaħdem ma' xi kumpaniji taż-żejt[5]. Meta faqqgħet il-gwerra fil-Libja, huma ġew lura Malta u għamlu l-ħsieb li jinvestu l-flus li faddlu flimkien fi proprjetà, bil-ħsieb li jkunu jistgħu igawdu minn dħul lura mill-istess proprjetà. L-attriċi tgħid li l-flus li bihom kienu nxtraw dawn l-appartamenti ġew mill-kont bankarju tal-konvenut, li fih però kien hemm it-tfaddil kollu tagħha. Xehdet li l-konvenut dejjem ried ikollu l-kontroll assolut tal-finanzi tagħhom, u li hija ma kellhiex użu ta' faċilità ta' *internet banking* filwaqt li l-konvenut kellu[6]. L-attriċi xehdet li hija m'għandhiex dokumenti biex turi d-dħul tagħha u xi tfaddil kellha għaliex il-konvenut kien eskludiha mill-aċċess tal-kont tagħha tal-posta elettronika.

12. Min-naħa tiegħu il-konvenut ċaħad bl-aktar mod kategoriku li huwa kellu xi flus tal-attriċi għandu, u sostna li l-akkwist tal-appartamenti ġie dejjem finanzjat minnu u mill-finanzi tiegħu biss[7]. Mistoqsi għaliex allura aċċetta li l-attriċi tidher miegħu fuq il-kuntratti tal-akkwist ta' dawn iż-żewġ appartamenti, huwa spjega li f'dik l-epoka hu u l-attriċi kellhom il-ħsieb li jiżżewwġu, u l-attriċi kienet tgħidlu li jekk hu jiġi nieqes, ma kien se jkollha dritt għal xejn u binhom seta' jkeċċiha kif irid[8].

[2] A fol.9.
[3] A fol.19.
[4] Ara wkoll id-dokument eżebit a fol.105.
[5] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attriċi, a fol.80.
[6] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attriċi, a fol.80-81.
[7] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenut, a fol.320.
[8] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-konvenut, a fol.324.

13. L-attriċi tgħid ukoll li dawn l-appartamenti minnha u mill-konvenut mixtrija bdew jinkrew, u mill-kera mdaħħla kien jitħallas il-pagament mensili tas-self, u l-bilanċ kien jinqasam bejniethom. Hi xehdet li dan baqa' jseħħ sa xahrejn wara li ntemmet ir-relazzjoni ta' bejniethom, iżda wara dan iż-żmien ma rat xejn aktar mill-flus ta' dawn il-kirjiet[9].

14. Iben il-kontendenti xehed li għal xi żmien kien jgħix, flimkien mal-għarusa tiegħu u l-ġenituri tagħha, fl-appartament numru erbgħa, u missieru kien jitħallas mill-għarusa tiegħu u mill-familjari tagħha[10] s-somma ta' sitt mitt Ewro fix-xahar bħala kera[11]. Spjega li l-kera kienet titħallas lil missieru fuq insistenza tal-konvenut stess, u li hu ma baqax jgħix f'dan l-appartament wara li temm ir-relazzjoni li kellu mal-għarusa. Xehed ukoll li, madwar tliet xhur wara, missieru l-konvenut keċċa lill-għarusa tiegħu u lill-ġenituri tagħha minn dan l-appartament.

15. Irriżulta li l-kontijiet tal-utilitajiet tal-elettriku u tal-ilma tal-appartament meritu tal-kawża meta nfetħet il-kawża kienu f'isem l-attriċi[12]. L-attriċi xehdet li dawn il-kontijiet ma kienux qiegħdin jitħallsu (salv xi pagament sporadiku mill-konvenut[13]), filwaqt li l-konvenut kien qed jikri l-appartamenti lil terzi mingħajr il-kunsens tagħha. Peress li dawn il-kontijiet ma kienux qiegħdin jitħallsu, is-soċjetà ARMS Limited wissiet lill-attriċi li jekk il-ħlas jibqa' ma jsirx, kienet se tiġi sospiża l-provvista tal-istess utilitajiet fir-residenza tagħha[14]. B'konsegwenza ta' dan, l-attriċi kellha tidħol fi ftehim mal-imsemmija soċjetà sabiex tħallas is-somma ta' €2,209.41 bin-nifs[15], liema somma tirrappreżenta l-arretrati dovuti fuq dawn l-utilitajiet sa dak iż-żmien. L-attriċi għamlet ftehim ieħor mas-soċjetà ARMS Limited fil-25 t'Ottubru 2022[16]. Il-kont tal-appartament numru erbgħa jidher li baqa' f'isem l-attriċi[17].

---

[9] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attriċi, a fol.83. Ara wkoll ix-xiehda in kontro-eżami ta' Omar Charles Zahra, a fol.284, li kkonferma l-kera kienet tinqasam bejn il-kontendenti qabel hu kien jabita fl-appartament numru erbgħa.
[10] Ara x-xiehda in kontro-eżami ta' Omar Charles Zahra, a fol.282.
[11] Ara x-xiehda bl-affidavi ta' Omar Charles Zahra, a fol.85.
[12] Ara x-xiehda tal-attriċi, a fol.223, kif ukoll id-dokumenti eżebiti a fol.226 u a fol.228.
[13] Ara x-xiehda tal-attriċi, a fol.224.
[14] Ara fol.230, u x-xiehda ta' Reuben Bonnici a fol.381.
[15] Ara fol.232.
[16] Ara fol.397.
[17] Ara x-xiehda ta' Reuben Bonnici a fol.381.

16. Il-konvenut, min-naħa tiegħu, sostna li l-attriċi kienet tirċievi l-flus għall-utilitajiet mingħand l-inkwilini tal-appartament numru tlieta, iżda żammithom għaliha minflok ħallset il-kontijiet ta' dawk l-utilitajiet[18]. Xehed ukoll li l-kont tal-appartament numru tlieta dar fuq ismu fil-mori tal-kawża, u rriżulta li dan seħħ f'Ottubru 2021[19]. Il-konvenut ukoll daħal fi ftehim mas-soċjetà ARMS Limited dwar il-ħlas ta' dan il-kont fl-10 ta' Novembru 2021[20]. Preċedentement għat-trasferiment tal-kont f'ismu, l-konvenut għamel dikjarazzjoni miktuba lis-soċjetà ARMS Limited li kien lest jassumi d-dejn relattiv[21].

17. L-attriċi sostniet bix-xiehda tagħha li hija ma rċevietx kera, minkejja li l-appartamenti kienu qed jinkrew. Hi tgħid li ma tafx min huma l-inkwilini, però saret taf li l-appartament numru tlieta kien qed jinkera versu l-ħlas ta' €800 fix-xahar bejn is-snin 2017 u 2018. Hi xehdet li kienet tgħix mal-konvenut sa Frar 2017 u f'dak iż-żmien il-kirja kienet diġà għaddejja[22]. L-istess appartament numru tlieta kien jinkera €900 fix-xahar bejn is-snin 2018 u 2019, xehdet l-attriċi. Baqa' jinkera anki fis-snin ta' wara, iżda l-attriċi ma kinitx taf l-ammont tal-kera. Min-naħa l-oħra, l-appartament numru erbgħa kien jinkera lill-familja tal-għarusa ta' bin il-kontendenti għal €600 fix-xahar fis-snin 2017 u 2018. Bejn is-snin 2018 u 2019, kienet ġiet sospiża l-provvista tal-elettriku u tal-ilma minħabba nuqqas ta' ħlas, u għalhekk ma baqax jinkera.

18. Waqt kontro-eżami li sarilha, l-attriċi stqarret li bejn Jannar u Mejju tas-sena 2017, kien hemm drabi fejn il-kera ġabritha hi[23], b'dan li tgħid li xorta għaddietha lill-konvenut. Dan ġie miċħud mill-konvenut, li sostna li għal dawk ix-xhur, il-kera kif ukoll il-ħlas għall-utilitajiet mill-inkwilin inżammu mill-attriċi[24]. Il-konvenut sostna li wara dak il-perijodu, u ċjoè minn Ġunju 2017[25] insista li l-kera kellha tinġabar minnu peress li s-self kien qed jitħallas mill-kontijiet bankarji tiegħu. Huwa xehed li ma ġabar xejn dwar l-utilitajiet, la darba l-kontijiet relattivi ma kienux f'ismu[26]. F'Jannar tas-sena 2018, l-appartament numru erbgħa kien ġie bâttal, u sakemm il-konvenut fittex inkwilin ġdid,

---

[18] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-konvenut, a fol.326.
[19] Dwar dan ara wkoll ix-xiehda ta' Reuben Bonnici, a fol.383.
[20] Ara fol.415.
[21] Ara fol.417.
[22] Ara x-xiehda tal-attriċi, a fol.224.
[23] Ara a tergo ta' fol.476, u fol.478.
[24] Ara x-xiehda tal-konvenut, a tergo ta' fol.481.
[25] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-konvenut, a tergo ta' fol.511.
[26] Ara x-xiehda tal-konvenut, a tergo ta' fol.481.

ġiet sospiża l-provvista tal-ilma u tal-elettriku. Il-konvenut jilmenta li huwa talab il-kontijiet tal-utilitajiet diversi drabi lill-attriċi u anki lil binhom, iżda dawn qatt ma waslu, u sa fl-aħħar kellu jmur iħallas fl-għama abbażi ta' tagħrif li kellu fuq kont antik, u fis-sena 2021, assuma d-dejn ta' xi tliet elef Ewro u l-kont tal-utilitajiet tal-appartament numru erbgħa dar f'ismu[27]. Il-konvenut jgħid ukoll li għamel spejjeż oħrajn dwar l-appartament, għal bdil ta' saqqu u *geyser*[28] u tiswija ta' magna tal-ħasil[29], fost affarijiet oħrajn li huwa ma speċifikax[30].

19. Ġiet prodotta bħala xhud Maria Dolores Gatt, li stqarret li ilha toqgħod fl-appartament numru tlieta minn Novembru 2018[31]. Hi xehdet li waslet għal ftehim mal-konvenut, u bdiet tħallas €800 kera fix-xahar[32], kif ukoll €50 addizzjonali għall-konsum tal-elettriku u tal-ilma. Maż-żmien, għalkemm il-kera baqgħet l-istess, il-ħlas addizzjonali għall-utilitajiet sar €100 fix-xahar[33]. Hija xehdet li l-ħlas dejjem għamlitu lill-konvenut.

20. Dwar is-self bankarju, l-attriċi xehdet li l-pagament mensili jammonta għal €560 fix-xahar, u dan jinġibed mill-kont tal-konvenut[34], li fih jitfa' l-kera li jkun ġabar. L-attriċi sostniet ukoll li meta f'dan il-kont ma jkunx hemm flus, il-pagament tas-self jinġibed mill-kont tal-attriċi, kif ġara fix-xhur ta' Settembru u Ottubru 2018[35]. Mix-xiehda tar-rappreżentant tal-bank, madanakollu, irriżulta li l-ħlasijiet tas-self dejjem saru mill-kontijiet tal-konvenut[36]. L-attriċi xehdet li wara s-sentenza mogħtija minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fit-30 ta' Novembru 2022, il-konvenut waqaf iħallas is-self fuq l-appartament numru erbgħa (dak li ġie assenjat lilha) u hi bdiet tħallas is-self weħidha[37].

---

[27] Ara x-xiehda tal-konvenut, a tergo ta' fol.481 u a fol.482. Dan jidher li hu żbaljat, u li kien il-kont tal-appartament numru tlieta li dar f'isem il-konvenut, skont dak li xehed Reuben Bonnici, a fol.383.
[28] Ara d-dokument eżebit a fol.503.
[29] Ara d-dokument eżebit a fol.507.
[30] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-konvenut, a tergo ta' fol.513.
[31] Ara x-xiehda ta' Maria Dolores Gatt, a fol.434.
[32] Ara r-riċevuti minn fol.441 sa 468, li juru wkoll li l-kera naqset għal €700 fix-xahar matul iż-żmien tal-pandemija.
[33] Ara fol.437.
[34] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-attriċi, a fol.265, u x-xiehda ta' Johanna Bartolo, a fol.294.
[35] Ara x-xiehda tal-attriċi, a fol.225.
[36] Ara x-xiehda ta' Johanna Bartolo, a fol.422.
[37] Ara x-xiehda tal-attriċi, a tergo ta' fol.473.

21. Irriżulta wkoll li l-attriċi weħidha xtrat proprjetà immobbli fis-sena 2011, u l-prezz tħallas bi flus li kienu depożitati fil-kont tal-konvenut[38].

22. Il-konvenut ressaq proċeduri kontra l-attriċi permezz tar-rikors ġuramentat bin-numru 155/2020 fl-ismijiet inversi, liema proċeduri għadhom pendenti[39].

23. Bis-sentenza mogħtija fit-30 ta' Settembru 2022, l-appartament numru tlieta ġie assenjat lill-konvenut filwaqt li l-appartament numru erbgħa ġie assenjat lill-attriċi. Il-konvenut ġie ordnat iħallas ekwiparazzjoni lill-attriċi fis-somma ta' €12,500. Però ma jidhirx li sallum sar il-kuntratt ordnat mill-Qorti[40].

Ikkunsidrat:

24. Illi kif diġà ngħad, il-kwistjonijiet li dwarhom il-Qorti għad trid tippronunzja ruħha huma s-segwenti:

- it-tqassim tal-kirjiet perċepiti miż-żewġ appartamenti meritu tal-kawża;
- ir-responsabbilità għas-self gravanti l-appartament numru erbgħa;
- il-ħlas tal-utilitajiet taż-żewġ appartamenti msemmija.

25. Qabel ma tgħaddi biex tqis dawn il-kwistjonijiet individwalment, il-Qorti jidhrilha li jkun opportun li qabel xejn tirrileva xi prinċipji li fid-dawl tagħhom se tkun qed tqis dawk l-istess kwistjonijiet.

26. L-ewwel prinċipju huwa li fir-relazzjoni ġuridika bejn komproprjetarji, il-vantaġġi u l-piżijiet tal-komunjoni jinqasmu skont l-ishma tal-komproprjetarji. Dan huwa prinċipju li l-liġi sseddaq espressament, permezz tal-artikolu 490(2) tal-Kodiċi Ċivili (ara, per eżempju, ***Emilia Vassallo ed altri vs. Salvatore Ellul Bonnici***, Prim'Awla, 29/10/1913)[41]. «*Ogni partecipante ha, dunque, diritto di servirsi della cosa comune* in ragione della sua quota*; ha diritto, nella stessa ragione, su quanto quella cosa produce*

[38] Ara x-xiehda tal-attriċi, in kontro-eżami, a fol.271.
[39] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenut, a fol.321.
[40] Ara x-xiehda tal-attriċi, a fol.474.
[41] Kollezz. Vol.XXII.ii.111.

e su quanto vi si unisce naturalmente o coll'arte, onde gli appartengono gli utili e frutti relativi *alla sua quota ed una parte di accessioni* proporzionata *alla medesima; ha diritto ad una parte del tesoro* proporzionata *alla sua quota di proprietà del fondo comune in cui quello fu scoperto; ha l'obbligo di contribuire,* in proporzione della sua quota*, alle spese necessarie per la conservazione della cosa comune, alle spese delle liti che la riguardano, al pagamento dei tributi che la gravano...*»[42].

27. It-tieni prinċipju huwa illi r-relazzjoni tal-kontendenti kif naxxenti mis-self bankarju meħud minnhom għall-iskop tal-akkwist ta' wieħed mill-appartamenti m'hijiex regolata mir-relazzjoni ġuridika tagħhom ta' komproprjetarji. Ir-relazzjoni ġuridika li tinvolvi dak is-self bankarju mhux naxxenti mill-komproprjetà, imma mir-rapport obbligatorju volontarju li l-kontendenti daħlu fih favur is-soċjetà bankarja, u għalhekk in-nisel tagħha huwa kuntrattwali. F'din ir-relazzjoni ġuridika, il-kontendenti m'humiex komproprjetarji iżda ko-debituri, favur terz kreditur, u għalhekk fid-determinazzjoni ta' jeddijiet u obbligazzjonijiet li jiskaturixxu minn din ir-relazzjoni ġuridika, japplikaw regoli differenti (fosthom dawk ir-regoli dwar is-solidarjetà passiva tad-debituri) minn dawk applikabbli għal relazzjonijiet ġuridiċi mnisslin mill-jedd tal-komproprjetà.

28. It-tielet prinċipju li din il-Qorti sejra tapplika fil-konsiderazzjonijiet kollha tagħha li ġejjin huwa li, minkejja s-sentenza mogħtija fit-30 ta' Settembru 2022, li biha ġie *inter alia* deċiż li l-komunjoni tal-proprjetà meritu tal-kawża hija komodament diviżibbli u li fiha wkoll saret id-diviżjoni u l-assenjazzjoni *in natura* tal-beni komponenti dik il-komunjoni, jibqa' l-fatt li l-kontendenti għandhom jibqgħu jitqiesu li huma komproprjetarji sallum. Dan għaliex, fl-ewwel lok, is-sentenza mogħtija fit-30 ta' Settembru 2022, bħala sentenza parzjali, għadha appellabbli skont dak li jipprovdi l-artikolu 231(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u konsegwentement ma tistax titqies li għaddiet in ġudikat. Fit-tieni lok, u proprju għaliex dik id-deċiżjoni għadha appellabbli u mhux finali, il-kuntratt ta' diviżjoni ordnat f'dik is-sentenza għadu ma ġiex pubblikat, u għalhekk id-diviżjoni għadha ma tistax titqies li ġiet fi tmiemha, minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 499(1) tal-Kodiċi Ċivili.

[42] ***Ramponi***, Il Diritto Civile Italiano secondo la Dottrina e la Giurisprudenza: Della Comunione di Proprietà o Comproprietà (1922), §414.

29. B'żieda ma' dawn il-prinċipji, il-Qorti sejra wkoll f'dan l-istadju tirrileva li waqt is-smigħ ta' din il-kawża saru riferenzi għall-proċeduri oħrajn pendenti quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-ismijiet inversi u mibdija permezz tar-rikors ġuramentat bin-numru 155/2020 DC. Ħadd mill-kontendenti ma preżenta xi kopja tal-att promotur li bih inbdiet dik il-kawża, u lanqas ma ntalbet il-konnessjoni ta' dik il-kawża ma' dik odjerna. Minkejja dan, din il-Qorti setgħet xorta waħda tieħu konjizzjoni tal-att promotur ta' dik il-kawża sabiex tkun taf x'qed jintalab f'dawk il-proċedura. Wara kollox, huwa prinċipju magħruf sewwa li atti tal-Qorti mhux meħtieġa li jkunu formalment eżebiti sabiex jikkostitwixxu prova (ara, per eżempju, ***Nancy Cutajar noe vs. Charles Ciappara et***, Qorti ta' l-Appell, 3/10/2008; ***Edwidge armla minn Robert Camilleri vs. Gaetano Debattista et noe***, Appell Inferjuri, 19/5/2004; ***Korporazzjoni Enemalta vs. V&C Contractors Limited***, Appell Inferjuri, 22/1/2010; ***Alan Kyle noe vs. Mary La Rosa et***, Appell Inferjuri, 23/11/2005; ***Negte. Giuseppe C. Degiorgio et vs. Carmelo Asciak***, Appell Superjuri, 3/10/1927[43]; ***Alphonse Maria Vella et vs. Carmelo sive Charles Mallia***, Appell Kummercjali, 11/7/1994).

30. Minn eżami tal-att promotur ta' dik il-kawża, jirriżulta li l-konvenut odjern qed jippretendi li l-attriċi f'din il-kawża tħallsu lura ammonti ta' flus għal bosta raġunijiet. Sa fejn rilevanti għall-kawża odjerna, huwa jippremetti fir-rikors maħluf bin-numru 155/2020 DC li: «*...hu ħallas waħdu għall-akkwist u l-allestiment ta' żewġ immobbli (43, Anne Court/3, Triq Nazju Ellul, il-Gżira u 43, Anne Court/4, Triq Nazju Ellul, il-Gżira)...*». Dan għalhekk ifisser li l-pretensjonijiet tal-konvenut fil-konfront tal-attriċi huma l-meritu ta' kawża oħra, u l-Qorti sejra f'din is-sentenza tagħha tillimita ruħha biss għal dawk li huma l-pretensjonijiet tal-attriċi kontra l-konvenut, mingħajr ma tiskonfina ruħha f'dak li huwa l-meritu tal-kawża l-oħra.

31. Għalhekk is-sottomissjonijiet kollha magħmula mill-konvenut dwar kif ġie finanzjat il-ksib tal-appartamenti, u kif l-attriċi ffinanzjat ksib ta' proprjetà oħra f'isimha, qed jitqiesu rrilevanti għal din il-kawża, billi huma pertinenti biss għall-meritu tal-kawża l-oħra fl-ismijiet inversi li għadha tinsab pendenti quddiem din il-Qorti, kif diversament presjeduta.

[43] Kollezz. Vol.XXVI.i.885.

Ikkunsidrat:

32. Magħmula dawn l-osservazzjonijiet preliminari, l-Qorti sejra issa tqis il-kwistjonijiet rimanenti bejn il-kontendenti.

33. Sejra tibda biex tqis, fl-ewwel lok, il-pretensjonijiet tal-attriċi dwar il-ħlas tas-self bankarju. L-attriċi xehdet, u sostniet anki fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, li hija għamlet xi pagamenti versu s-self bankarju u dawn għandhom jiġu rifużi mill-konvenut la darba huwa waħdu daħħal il-flus tal-kera għall-perijodu rilevanti.

34. Din il-pretensjoni tal-attriċi ma tistax tiġi milqugħa.

35. Ma tistax tiġi milqugħa fl-ewwel lok għaliex ma ġietx ippruvata. Anzi, mix-xiehda mogħtija mill-konvenut, kif ukoll minn Johanna Bartolo (a fol.422) fil-vesti tagħha ta' rappreżentanti tal-bank kreditur tal-kontendenti, irriżulta li l-ħlasijiet dejjem saru minn kontijiet bankarji tal-konvenut. L-attriċi xehdet li l-ħlas tas-self bankarju kien jinqata' mill-kontijiet tal-konvenut, iżda meta dan il-kont ikun nieqes minn fondi, il-bank imbagħad kien jieħu l-flus mill-kontijiet tagħha. L-attriċi tgħid li fil-fatt ittieħdet is-somma ta' €580.89 mill-kont tagħha. Però apparti x-xiehda tagħha, l-attriċi ma ressqet ebda prova oħra biex issostni dak li xehdet. Prova li setgħet faċilment issir permezz tal-eżibizzjoni ta' estratt mill-kont bankarju tagħha li minnu suppost ittieħdu dawn il-flus. Minflok ma ressqet din il-prova mportanti waqt is-smigħ tal-kawża, l-attriċi preżentat parti minn dan ir-rendikont bankarju man-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, u dan b'mod irregolari u mingħajr ma kienet debitament awtorizzata. Mhux hekk biss, iżda meta din in-nota ta' sottomissjonijiet ma ġietx notifikata lill-kontro-parti, l-attriċi naqset milli tieħu ħsieb li tagħmel tentattiv ieħor ta' notifika, sabiex tassikura ruħha li almenu l-kontro-parti ntebħet li hija kienet ressqet elementi ġodda ta' provi fil-proċess. Il-Qorti għalhekk mhux sejra tqis id-dokumenti eżebiti mill-attriċi man-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, u se tkun qed tordna l-isfilz tagħhom.

36. Barra minn hekk, u fit-tieni lok, il-pretensjoni tal-attriċi hija wkoll nieqsa minn fondament legali. Ir-responsabbilità għall-ħlas tas-self bankarju hija solidali bejn il-kontendenti. L-artikolu 1106 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li: «*L-obbligazzjoni tad-*

debituri in solidum lejn il-kreditur, tinqasam ipso jure bejn id-debituri li, bejniethom, huma obbligati kull wieħed għal sehmu biss». Dan ifisser li l-attriċi ma tistax iġġib 'il quddiem pretensjoni li hija m'għandha tħallas xejn mid-dejn solidali – anzi, l-liġi tipprovdi bl-aktar mod ċar li hija obbligata lejn il-Bank kreditur għall-ammont sħiħ, bid-dritt li ddur fuq il-kondebitur l-ieħor għal sehmu mid-dejn. Dritt ta' rigress dan li, naturalment, anki l-konvenut għandu fil-konfront tagħha, u li madanakollu ma jifformax parti mill-meritu ta' din il-kawża, la darba l-konvenut ressaq proċeduri separati li jinkludu anki dan l-aspett tal-kwistjoni tiegħu mal-attriċi.

37. Dan għalhekk ifisser li anki kieku stess l-attriċi tassew għamlet xi pagament versu s-self, dan hija għamlitu fil-kuntest ta' rapport obbligatorju li jinvolvi anki lill-Bank kreditur, u li ma jistax jittieħed b'mod iżolat mingħajr ma jiġi kkunsidrat x'ħallas il-konvenut versu l-istess self, u x'għandha tħallas l-attriċi lill-konvenut sabiex hija tissodisfa l-obbligazzjonijiet tagħha skont l-artikoli 1106 u 1107 tal-Kodiċi Ċivili.

38. Il-pretensjonijiet tal-attriċi dwar il-ħlas li hi tgħid li għamlet versu s-self bankarju għalhekk sejrin jiġu respinti.

Ikkunsidrat:

39. Niġu issa għall-kwistjoni tal-kiri.

40. Kif diġà ġie osservat, la darba ġie deċiż li l-kontendenti kienu fi stat ta' komunjoni ta' proprjetà dwar l-immobbli meritu tal-kawża, isegwi għalhekk li kull wieħed minnhom għandu jedd għall-frottijiet ċivili ġenerati mill-istess immobbli skont is-sehem tiegħu f'dik il-komunjoni, u ċjoè, in kwantu għal nofs.

41. Fit-talbiet tagħha, l-attriċi titlob sehmha mill-kirjiet imdaħħlin mill-konvenut minn Mejju tas-sena 2017 'il quddiem. Iżda mill-provi, li għalihom diġà saret riferenza aktar kmieni, jirriżulta li l-konvenut beda jiġbor il-kera waħdu minn Ġunju ta' dik is-sena.

42. Mill-provi rriżulta li:

- l-appartament numru erbgħa kien jinkera lill-familja li kienet tinkludi l-għarusa ta' bin il-kontendenti versu l-kera ta' sitt mitt Ewro (€600) fix-xahar. Dan l-appartament ma jirriżultax li reġgħa nkera wara li ġiet sospiża l-provvista tal-utilitajiet f'Jannar 2018;
- l-appartament numru tlieta kien mikri minn Novembru 2018 'il quddiem, versu l-kera ta' €800 fix-xahar, għalkemm f'xi żminijiet waqt il-pandemija l-kera ġiet bonarjament imnaqqsa għal €700 fix-xahar[44]. Fl-atti hemm riċevuti li jaslu sa Jannar 2023.

43. Dwar ħlasijiet li l-konvenut ġabar mingħand l-inkwilini akkont tal-utilitajiet tal-elettriku u tal-ilma, dawn se jiġu kkunsidrati aktar 'il quddiem meta jiġu kkunsidrati l-pretensjonijiet tal-attriċi dwar dak l-aspett.

44. Dan għalhekk ifisser li minn Ġunju 2017 'il quddiem, il-konvenut ġabar b'kollox b'titolu ta' kera l-ammont ta' €44,600[45]. Il-Qorti jidhrilha li minn dan l-ammont għandhom jonqsu l-ispejjeż li l-konvenut jgħid li għamel dwar l-appartamenti, għal bdil ta' saqqu u *geyser*[46] u tiswija ta' magna tal-ħasil[47]. Dawn l-ispejjeż b'kollox jammontaw għal €330. Dan għalhekk iħalli €40,070. Nofs dan l-ammont jappartjeni lill-attriċi.

45. Tqum il-kwistjoni jekk il-Qorti għandhiex tnaqqas minn dan l-ammont dak dovut mill-attriċi lill-konvenut minħabba l-fatt li rriżulta li l-konvenut dejjem ħallas waħdu s-self bankarju tal-kontendenti. Peress li l-meritu ta' dan is-self bankarju jidher li huwa kompriż fil-meritu tal-kawża bin-numru 155/2020 DC, l-Qorti jidhrilha li m'għandhiex tippronunzja ruħha b'ebda mod dwar dak li huwa dovut mill-attriċi lill-konvenut b'rabta ma' dak is-self. Dak huwa meritu ta' kawża oħra li l-konvenut stess istitwixxa kontra l-attriċi bi proċeduri separati. Il-konvenut seta', kieku ried, ressaq rikonvenzjoni f'din il-kawża jew inkella talab li l-kawża tiegħu timxi ma' dik odjerna. La dan ma sarx, u din il-kawża waslet biex tiġi deċiża, din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tal-proċeduri l-oħrajn, li l-meritu tagħhom neċessarjament għandu jibqa' kemm jista' jkun impreġudikat mill-meritu tal-kawża odjerna.

[44] Dan jidher li sar għax-xhur minn April 2020 (ara fol.450) sa Lulju 2020 (ara fol.451).
[45] (*Apart.3* €600 X 7 xhur = €4,200) + (*Apart.4* (€800 X 47 xahar) + (€700 X 4 xhur) = €40,400).
[46] Ara d-dokument eżebit a fol.503.
[47] Ara d-dokument eżebit a fol.507.

46. Għalhekk il-Qorti qed issib li, bla ħsara għal kull dritt tal-konvenut li jirreklama dak dovut lilu mill-attriċi b'rabta mas-self bankarju mħallas minnu, huwa obbligat li jħallas lill-attriċi s-somma ta' €20,035, bħala sehmha mill-kirjiet ġenerati mill-proprjetà komuni tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

47. Illi l-aħħar kwistjoni li se tiġi determinata f'din il-kawża hija dik rigwardanti l-ħlasijiet tal-elettriku u tal-ilma dwar iż-żewġ appartamenti meritu tal-kawża odjerna.

48. Fid-dawl tal-prinċipji diġà erogati aktar qabel f'din is-sentenza, l-Qorti qed tikkonkludi li, fir-relazzjonijiet interni tal-kontendenti, huma entrambi responsabbli ndaqs għall-ispejjeż ta' dawn l-utilitajiet. Dan irrispettivament minn f'isem min qiegħdin dawn l-utilitajiet. Is-servizz tal-elettriku u tal-ilma jservi lill-appartamenti komuni tal-kontendenti, u dak is-servizz irendi l-istess appartament servibbli għall-użu t'abitazzjoni b'mod li l-istess immobbli jistgħu jinkrew u b'hekk jiġġeneraw dħul għall-benefiċċju tal-komproprjetarji. Bl-istess mod allura l-komproprjetarji għandhom ibatu ndaqs bejniethom il-passiv naxxenti mill-provvista tal-istess servizzi.

49. Il-provi li hemm fl-atti juru, <u>b'riferenza għall-perijodu wara t-tmiem tal-konvivenza tal-kontendenti</u>, li:

- l-attriċi għamlet ħlas ta' €1,000 fis-27 ta' Jannar 2020[48], meta għamlet dakinhar stess ftehim mas-soċjetà ARMS Limited;
- il-konvenut ħallas dawn l-ammonti €103.88[49]; €1,200[50]; €650[51]; €900[52]; €1,740.71[53]; €531.42[54]; €681.42[55]; €600[56]; u €500[57]. B'kollox għalhekk €6,907.43;

[48] Ara fol.231.
[49] Ara fol.488.
[50] Ara fol.490.
[51] Ara fol.491.
[52] Ara fol.492-494.
[53] Ara fol.496.
[54] Ara fol.497.
[55] Ara fol.498-499.
[56] Ara fol.500 u 502.
[57] Ara fol.506.

- mingħand l-inkwilini msemmija aktar qabel f'din is-sentenza, il-konvenut ġabar akkont tal-ħlas tal-utilitajiet s-somma kumplessiva ta' €3,600[58]. Għalkemm il-konvenut jgħid li ma ġabar xejn għall-utilitajiet fir-rigward tal-appartament numru tlieta, l-Qorti ma jidhrilix li dan huwa verosimili. Il-ħlas akkont tal-utilitajiet kien jinġabar mal-kera, li jfisser li min jiġbor il-kera kien jiġbor anki l-ħlas akkont. Il-konvenut aċċetta li huwa ġabar il-kera minn Ġunju 2017 'il quddiem, u għalhekk hu verosimili li bl-istess mod, huwa ġabar ukoll il-ħlas akkont li l-inkwilini kienu jagħmlu versu l-utilitajiet.

50. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi tgħid li hija għamlet aktar pagamenti versu l-utilitajiet. B'kollox tgħid li ħallset is-somma globali ta' €4,276.69. Effettivament il-konvenut jidher li għamel ħlasijiet biss akkont tal-utilitajiet dovuti għall-appartament numru tlieta, li l-kont relattiv tiegħu ġie trasferit f'isem il-konvenut f'Ottubru 2021. Dan juri għalhekk li kwalsiasi ħlas li sar dwar l-utilitajiet tal-appartament numru erbgħa ma sarx mill-konvenut, li b'esklużjoni jfisser li dak il-ħlas sar mill-attriċi. Il-provi li ġew regolarment eżebiti fl-atti juru li fiż-żmien pertinenti (ċjoè dak wara l-firda tal-kontendenti) tħallsu €2,109.16[59]. Dan b'żieda mal-pagament ta' €1,000 diġà msemmi qabel.

51. Dan allura jfisser li l-ammont totali mħallas għall-utilitajiet fuq iż-żewġ appartamenti skont il-provi li hemm fl-atti jammonta għal €10,016.59. Il-konvenut ġabar b'kollox €3,600 akkont tal-utilitajiet. Il-bilanċ ta' €6,416.59 kellu jinqasam bejniethom f'ishma ugwali, la darba sallum il-kontendenti għadhom effettivament komproprjetarji tal-appartamenti, kif diġà ġie spjegat aktar kmieni. Dan ifisser li kull wieħed minnhom kellu jħallas €3,208.30. L-attriċi ħallset b'kollox €3,109.16, li jfisser li jonqosha tħallas €99.14.

52. Dan l-ammont għalhekk għandu jonqos minn kull ammont li se jiġi likwidat favur l-attriċi b'din is-sentenza.

---

[58] (*Apart.3* €50 X 7 xhur = €350) + (*Apart.4* (€50 X 37 xahar) + (€100 X 14 xhur) = €3,250)
[59] Ara fol.389-390.

53. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda, prevja li tordna l-isfilz tad-dokumenti kollha mehmuża man-nota ta' sottomissjonijiet preżentata mill-attriċi fit-30 t'April, 2024, taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-għaxar u tal-erbatax-il talba, billi l-meritu tagħhom ġie eżawrit wara s-sentenza mogħtija fit-30 ta' Settembru 2022;

(ii) tilqa' t-tielet talba attriċi billi tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tal-attriċi għal nofs il-kirjiet miġbura minnu b'effett minn Ġunju tas-sena elfejn u sbatax (2017);

(iii) tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-ammont ta' kirjiet dovuti mill-konvenut lill-attriċi fis-somma ta' għoxrin elf u ħamsa u tletin Ewro (€20,035);

(iv) tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attriċi s-somma ta' dsatax-il elf disa' mija ħamsa u tletin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€19,935.86), li hu l-bilanċ mis-somma ta' għoxrin elf u ħamsa u tletin Ewro (€20,035) likwidata skont it-talba preċedenti wara li titnaqqas is-somma ta' disgħa u disgħin Ewro u erbatax-il ċenteżmu (€99.14) li l-Qorti sabet hija dovuta mill-attriċi lill-konvenut;

(v) tiċħad is-sitt, is-seba', it-tmien u l-ħmistax-il talbiet tal-attriċi;

(vi) tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħdax-il talba billi tqisha superfluwa;

(vii) tilqa' s-sittax-il talba biss parzjalment billi tillikwida l-ammonti mħallsa mill-kontendenti versu s-servizzi tad-dawl u l-ilma taż-żewġ appartamenti in kwistjoni u ssib li l-attriċi għandha tagħti lill-konvenut;

(viii) tordna li l-ispejjeż tal-kawża, kompriżi dawk tad-deċiżjoni tat-30 ta' Settembru 2022 li baqgħu riservati għas-sentenza finali, jinqasmu in kwantu għal terz ($^{1}/_{3}$) ikunu sopportabbli mill-attriċi u in kwantu għar-rimanenti żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) ikunu sopportabbli mill-konvenut.

Jibqa' impreġudikat u riservat *si et quatenus* kull dritt tal-konvenut li jitlob ir-rifużjoni ta' sehem l-attriċi minn dak imħallas minnu versu s-self dovut mill-kontendenti solidalment bejniethom lill-kreditur tagħhom, u li jifforma parti mill-meritu tal-kawża bin-numru 150/2020 DC fl-ismijiet inversi.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur