MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 1226/1996/1

Tancred **SCIBERRAS** u b'degriet tad-19 ta' Ġunju, 2000, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Josephine Sciberras, għal kull interess li jista' jkollha, u f'isem Egidio Sciberras u Emanuela Ceccarelli konsegwenti l-mewt ta' Tancred Sciberras

vs

Vincent **SCIBERRAS** u b'degriet tas-26 ta' Ottubru, 2004, l-atti tal-kawża għaddew fil-persuna ta' Emanuela mart Rob Ellins, Anthony Sciberras u Mark Sciberras, ulied l-istess Vincent Sciberas, li miet matul iż-żmien li kienet qiegħda tinstema' l-kawża

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-16 ta' April, 1996, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) tillikwida s-somma li tirrifletti l-ammont ta' kera, *premiums* u rigali li ġabar l-imħarrek mill-post bl-isem ta' "*Mama's Restaurant*", u li qabel kien iġib l-isem "*Siberia Bar*", f'numru tnax (12), Triq is-Salini, Wied il-Għajn; (b) tordna l-bejgħ tal-imsemmi post u l-post l-ieħor li jinsab fuqu bin-numru ħdax (11) fl-istess triq b'liċitazzjoni; u (ċ) tordna li minn sehem id-dħul tal-imħarrek mill-imsemmi bejgħ jitnaqqas l-ammont likwidat fl-ewwel talba, flimkien mal-imgħaxijiet legali sa dak inhar li jsir il-ħlas effettiv. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-30 ta' Diċembru, 1996, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari qal li l-azzjoni waqgħet biż-żmien tal-preskrizzjoni skond l-artikoli 2143 u 498 tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward tat-talba dwar il-post numru 12, Triq is-Salini, Wied il-Għajn, u wkoll li l-kawża tressqet qabel il-waqt għaliex kull talba għall-qasma ta' wirt imissha ssir wara li tkun saret talba għal-likwidazzjoni tal-wirt kollu. Fil-mertu qal li t-talbiet attriċi ma jistħoqqilhomx jintlaqgħu billi qal li ma tistax tintlaqa' talba għall-bejgħ ta' post b'liċitazzjoni, jekk kemm-il darba ma ssirx talba biex il-Qorti ssib li l-post ma jistax jinqasam bla xkiel. Żied jgħid li l-imħarrek irid juri li huwa wieħed mis-sidien tal-postijiet imsemmija fit-talbiet tiegħu u li f'kull każ, l-attur ma għandu l-ebda jedd għall-post numru 12, billi kien sar qbil li l-ġid li kien ġej mill-wirt ta' missierhom Egidio Sciberras jinqasam *de facto* u l-imsemmi post kien ingħata lilu u l-attur ma kellu xejn x'jaqsam miegħu aktar. Temm jgħid li, kemm dam fil-pussess tal-ħanut numru 12, kien nefaq flejjes sostanzjali fil-post u jistħoqqlu jingħata kumpens għalihom;

Rat is-sentenza tagħha (diversament presjeduta) tal-5 ta' Ottubru, 1998[1], li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-imħarrek, bl-ispejjeż kontrih;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem il-Qorti;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-15 ta' Ġunju, 2001[2], li bih il-kawża tħalliet għaċ-ċessjoni minħabba ftehim li kien intlaħaq bejn il-partijiet;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-6 ta' Marzu, 2002, li bih ħatret lill-Perit Arkitett Godwin P. Abela bħala perit tekniku, biex jistma l-postijiet mertu tal-każ u biex jgħid jekk jistgħux jinqasmu mingħajr xkiel, u dan peress li l-partijiet baqgħu ma rranġawx bil-kwiet bejniethom;

Rat ir-Rapport imressaq mill-Perit tekniku Godwin P. Abela fid-29 ta' April, 2002[3], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tat-22 ta' Mejju, 2002;

Rat in-Nota tal-imħarrek tat-28 ta' Mejju, 2002, u dik imressqa mill-atturi fid-29 ta' Mejju, 2002, li biha talbu l-ħatra ta' periti perizjuri;

Semgħet lill-perit tekniku jixhed in eskussjoni[4];

Rat li wara d-dikjarazzjoni magħmula waqt is-smigħ tal-24 ta' Novembru, 2005[5], il-partijiet baqgħu jgħidu li qegħdin jippruvaw jaslu fi qbil barra l-Qorti bil-pubblikazzjoni tal-att nutarili meħtieġ;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-15 ta' Ġunju, 2010[6], li bih l-avukat difensur għarraf lill-Qorti li, minkejja li l-partijiet kienu iffinalizżaw kulma kien meħtieġ biex issir il-pubblikazzjoni tal-kuntratt imsemmi, baqgħu ma waslux

---

[1] Paġġ. 59 sa 65 tal-proċess
[2] Paġ. 156 tal-proċess
[3] Paġġ. 161 – 4 tal-proċess
[4] Paġġ. 182 – 3 tal-proċess
[5] Paġ. 201 tal-proċess
[6] Paġ. 221 tal-proċess

għall-ftehim u iddikjara li joqgħod fuq il-konklużjonijiet tal-perit tekniku;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Ġunju, 2010, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal-likwidazzjoni ta' dħul favur wieħed mill-partijiet minn post li jagħmel minn wirt u għall-bejgħ b'liċitazzjoni ta' dak il-post u ieħor imiss miegħu. L-atturi jgħidu li huma s-sidien ta' sehem ta' nofs ($^1/_2$) mhux maqsum tal-imsemmija postijiet li jinsabu f'Wied il-Għajn, li wieħed minnhom (ħanut użat bħala ristorant) kien inkera lil terzi u d-dħul tiegħu kien iżommu l-imħarrek. Huma jridu li ssir il-likwidazzjoni tad-dħul kollu li żamm l-imħarrek mill-imsemmija kirja, u li l-postijiet jinbiegħu b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti b'dan li meta jinqasam il-prezz li jġib l-imsemmi bejgħ, l-imħarrek jitnaqqaslu l-ammont li jkun ġie likwidat bħala d-dħul li kien żamm għalih u l-imgħaxijiet mill-imsemmi dħul sa dak inhar li jsir il-ħlas;

Illi l-imħarrek laqa' b'għadd ta' eċċezzjonijiet, uħud minnhom ta' xejra preliminari u b'oħrajn fil-mertu. Dwar l-eċċezzjonijiet preliminari din il-Qorti (diverament presjeduta) diġa' tat sentenza u warrbithom;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti jirriżulta li l-attur u l-imħarrek kienu aħwa u li l-ġid mertu ta' din il-kawża kien jagħmel mill-ġid ta' missierhom Egidio Sciberras li miet intestat[7] f'Ġunju tal-1965[8]. Dak iż-żmien, l-imħarrek kien jgħix fir-Renju Unit[9]. Id-denunzja tas-suċċessjoni tal-wirt ta' Egidio Sciberras saret f'Ottubru, 1965[10]. Fiż-żmien tal-mewt tal-missier, kien hemm żewġ postijiet, jiġifieri

[7] Dokti "TA1" u "TA2", f'paġġ. 145 – 6 tal-proċess
[8] Dok "VS2", f'paġ. 20 tal-proċess
[9] Affidavit tiegħu 21.5.1997, f'paġ. 16 tal-proċess
[10] Dok "VS1", f'paġġ. 18 – 9 tal-proċess

remissa fi Triq is-Salini u appartament fuqha, li ma kinux jintużaw u kienu f'qagħda mkagħbra[11];

Illi meta l-imħarrek niżel jgħix Malta daħal jgħix fil-post numru 11, Triq is-Salini, Wied il-Għajn, wara li għamel xi titjib fih, u kien iħallas kera ta' erbgħin lira Maltin (Lm 40)[12] fis-sena lill-attur talli joqgħod fih[13]. L-imħarrek dam iżomm il-post sal-1996. F'arranġament li kien sar bejn l-aħwa sakemm issir il-qasma formali, l-imħarrek kien tħalla jżomm il-post numru 12, Triq is-Salini, Wied il-Għajn[14]. Dan il-post kien jintuża bħala stabiliment kummerċjali: għall-ewwel kien jintuża bħala *bar* u mbagħad bħala ristorant. Wara xi żmien li l-imħarrek kien imexxi l-ħanut hu. Il-ħanut kien krieh f'Ġunju tal-1986[15], lil Tanio Vella, li kien laqqgħu miegħu l-attur innifsu, Joseph Vella Bonniċi u Emmanuel Barbara b'kera ta' elf u ħames mitt lira Maltin (Lm 1,500)[16] fis-sena u bil-kundizzjonijiet l-oħrajn hemm miftehma. L-imħarrek baqa' jżomm id-dħul hu[17]. Fl-1992, l-post kien għadda mingħand il-kerrejja għal għand wieħed John Buħaġiar li għall-ewwel ħames snin kien baqa' jħallas lill-imħarrek l-istess kera li kellhom il-kerrejja ta' qablu, li żdiedet għal elfejn u seba' mija u erba' liri Maltin (Lm 2,704)[18] fl-1998. Il-kera għall-ewwel kienet titħallas direttament lill-imħarrek (li kien jgħix fil-post ta' fuqu) u mbagħad kienet bdiet titqiegħed il-Qorti[19];

Illi fi Frar tal-1996, l-attur bagħat ittra uffiċjali lill-imħarrek biex jinterpellah jersaq għall-qasma tal-wirt ta' missierhom, għal liema att ġudizzjarju wieġeb l-imħarrek b'ittra uffiċjali erbat ijiem wara[20]. L-kawża nfetħet f'April tal-1996;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali li jsawru l-każ,</u> jibda biex jingħad li, minn kif inhi mfassla l-azzjoni attriċi (jiġifieri bħala waħda li titlob il-

---

[11] Xhieda tal-attur 12.4.2000, f'paġ. 98 tal-proċess
[12] Li jġibu €93.17 fi flus tal-lum
[13] Dokti "Z1" sa "Z6", f'paġġ. 133 – 7 tal-proċess
[14] Xhieda tal-imħarrek 1.12.1997, f'paġġ. 46 – 7 tal-proċess
[15] Dok "EC2", f'paġġ. 190 – 1 tal-proċess
[16] Li jġibu €3,494.06 fi flus tal-lum
[17] Xhieda ta' Tanio Vella 19.2.1999, f'paġġ. 84 – 8 tal-proċess
[18] Li jġibu €6,298.63fi flus tal-lum
[19] Xhieda ta' John Buħaġiar 11.12.1998, f'paġġ. 73 – 4 tal-proċess
[20] Dok "EW1", f'paġ. 27 tal-proċess

bejgħ b'liċitazzjoni taġ ġid immobbli), jeħtieġ li l-Qorti tagħmel żewġ kunsiderazzjonijiet ewlenin. L-ewwel waħda hija dik li tqis jekk jeżistux iċ-ċirkostanzi mitluba mil-liġi biex tordna l-liċitazzjoni. It-tieni waħda hi jekk fejn hemm talba għal-liċitazzjoni, waħda mill-partijiet tistax titlob li d-dħul jew frottijiet li tkun kisbet il-parti l-oħra jitqiesx meta jkun ser jinqasam il-prezz tal-bejgħ b'liċitazzjoni;

Illi **dwar jekk jeżistux ir-rekwiżiti għal-liċitazzjoni tal-ġid komuni** tajjeb jingħad li, għalkemm il-bejgħ f'liċitazzjoni ta' ġid immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew għax ma jkunx hemm fehma waħda bejn is-sidien kollha, l-għażla ta' liema proċedura għandha tiġi segwita hija mħollija f'idejn il-Qorti[21], li tista' tordna li l-partijiet isegwu proċess li jixbah lil dak imfassal mil-liġi għall-bejgħ fl-irkant bil-qorti fuq talba tal-kreditur;

Illi hija għażla ta' kull wieħed li għandu sehem f'ġid immobbli li sejjer jinbiegħ b'irkant taħt is-setgħa tal-qorti, żgħir kemm hu żgħir sehemu mill-istess ġid[22], li jitlob li fl-irkant il-barranin jiġu mistiedna joffru wkoll[23]. Il-bejgħ f'liċitazzjoni ta' ġid li tħalla jitgawda b'użufrutt, jista' jintalab ukoll minn użufruttwarju[24];

Illi ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-ġid li dwaru saret din il-kawża kien, fil-fatt, il-ġid waħdieni tal-wirt ta' missier il-kontendenti oriġinali (jiġifieri n-nannu tal-partijiet illum fil-kawża) u liema ġid għadda lilhom ma' mewtu. Billi miet mingħajr testment, dak il-ġid għadda fuq iż-żewġ uliedu *ab intestato* f'isham ndaqs bejniethom. Dan ifisser li l-atturi llum bejniethom għandhom sehem ta' nofs ($^1/_2$) mhux maqsum fi proprjeta' assoluta[25] taż-żewġ postijiet imsemmija. Daqstant ieħor igawdu l-imħarrkin. Għalhekk lanqas ma hemm dubju li l-istess ġid huwa miżmum in komuni bejn iż-żewġ partijiet fil-kawża;

---

[21] Art. 518(1) tal-Kap 16.
[22] Art. 516 tal-Kap 16
[23] Art. 517 tal-Kap 16
[24] P.A. **4.5.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Saydon noe vs Saydon*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.555**)
[25] Jidher madankollu li l-ġid hu suġġett għal xi ċens żgħir li mhux magħruf jekk jagħlaqx (ara Dok "AB1", f'paġ. 152 tal-proċess)

Illi t-talba sabiex ġid immobbli miżmum minn għadd ta' sidien jinbiegħ b'liċitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prinċipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-liġi li titkellem dwar ġid komuni. Fost dawn il-prinċipji hemm dak li kull wieħed mis-sidien ta' ħaġa komuni għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-ġid *in natura*[26], u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor[27]. Għalhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wieħed mis-sidien jieħu (skond is-sehem tiegħu) biżżejjed mill-ġid komuni fil-kwalita' li dak il-ġid ikollu fil-waqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola[28]. Kemm hu hekk, l-artikolu 515 tal-Kap 16 ifisser f'liema ċirkostanzi għandha ssir;

Illi, madankollu, jekk biex jitħarsu l-prinċipji fuq imsemmija l-qasma tal-ħwejjeġ komuni tkun qegħda ssir biss fid-dieher u tkun mgħobbija b'soluzzjonijiet imġebbda, bħal, per eżempju, ekwiparazzjonijiet qawwija, f'dan il-każ ikun għaqli li ssir il-liċitazzjoni u tkun qegħda titħares il-liġi fil-kelma u l-ispirtu tagħha jekk l-eċċezzjoni tegħleb lill-prinċipju[29];

Illi għandu jibqa' dejjem meqjus li l-liċitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-ġid komuni ma jkunx jista' jinqasam mingħajr xkiel jew fejn ikun hemm xi ġid li l-ebda waħda mill-partijiet ma tkun tista' jew tkun trid tieħu għandha[30]. Fuq kollox, il-fondi li jistgħu jinbiegħu b'liċitazzjoni jridu jkunu tassew ma jistgħux jinqasmu bla xkiel min-natura u l-bixra tagħhom, u mhux għaliex imqegħda f'dak l-istat minħabba xi twaħħid artifiċjali jew bidliet strutturali li jisnaturaw l-istess fondi;

Illi ngħad li l-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru bħala "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu",

---

[26] Art 502 tal-Kap 16
[27] Art. 496 tal-Kap 16
[28] Ara App. Ċiv.: **5.3.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Baldacchino*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.105**) u P.A. **2.3.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Fleri et vs Portelli*** (Kollez. Vol: **XLIII.ii.657**)
[29] Ara P.A. **21.3.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Buġeja vs Paċe et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.1030**) u l-awtoritajiet u s-sentenzi hemm imsemmija
[30] P.A. **30.7.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna et vs Calleja et*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1083**)

filwaqt li "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu"[31]. L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt[32]. Il-kwestjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli[33] fil-limiti hawn fuq imfissra;

Illi l-perit maħtur mill-Qorti wasal għall-fehma li ma jistax jingħad li ż-żewġ fondi ma jistgħux jinqasmu bla xkiel u ħsara bejn kull min jista' jkollu sehem minnhom. Wasal ukoll biex, wara li qies iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, jistma ż-żewġ postijiet sovrapposti komuni bejn il-partijiet, u saħansitra issuġġerixxa pjan ta' qasma b'ekwiparazzjoni relattivament żgħira (meta wieħed iqabbilha mal-valur tal-istess ġid) li trid issir minn sehem favur l-ieħor;

Illi f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn żewġ postijiet ikunu jmissu ma' xulxin u għandhom dħul minn barra kull wieħed għalihom, ma huwiex xieraq li dawn jitwaħħdu artifiċjalment biex jitqiesu bħala post wieħed u jinbiegħu b'liċitazzjoni[34];

Illi minħabba li t-talba attriċi nbniet speċifikatament fuq il-liċitazzjoni u minħabba li ħareġ li ma jeżistux l-elementi biex dik it-talba tintlaqa', wieħed irid jara jekk kemm-il darba l-azzjoni attriċi kollha jmisshiex titwarrab. Il-Qorti hija tal-fehma li dan m'għandux ikun. Huwa minnu li qorti trid toqgħod għat-talbiet li l-parti attriċi jogħġobha tagħmel, iżda f'każ fejn hemm likwidazzjoni ta' ġid komuni, huwa magħruf li l-qasma u l-bejgħ tal-ġid komuni b'irkant għaliex ma jistax jinqasam bla xkiel huma, essenzjalment, żewġ suriet tat-temm tal-komunjoni[35]. Il-Qorti hija tal-fehma li, bħalma fil-każ fejn tintalab qasma ta' ġid komuni hemm

---

[31] Ara, per eżempju, P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et***

[32] Ara P.A. **6.3.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella vs Sciberras*** (Kollez. Vol: **XXXIII.ii.217**)

[33] App. Ċiv. **22.12.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Xuereb et vs Dimech et*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.369**)

[34] App. Ċiv. **23.11.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Fleri Soler et vs Hyzler et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.371**)

[35] App. Ċiv. **11.12.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Mifsud vs Mifsud et*** (Kollez. Vol: **XXXIV.i.307**)

impliċita talba għal-liċitazzjoni, daqstant ieħor jista' jingħad li tgħodd l-implikazzjoni fejn talba għal-liċitazzjoni ma jkollhiex ukoll talba għall-qasma tal-ġid. Jidher li hemm preċedenti tajbin biex irieġu lill-Qorti f'din il-fehma[36];

Illi għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-konsiderazzjonijiet ta' dritt u ċ-ċirkostanzi partikolari li joħorġu mill-fatti tal-każ, sejra toqgħod fuq il-fehma tal-perit tekniku u tordna li ssir il-qasma tal-ġid, ħlief għall-preċiżazzjonijiet li sejrin jissemmew aktar 'il quddiem f'din is-sentenza;

Illi l-Qorti ser tgħaddi biex tqis **il-pretensjoni tal-atturi għal-likwidazzjoni tad-dħul perċepit mill-imħarrek** sakemm dam iżomm biċċa mil-ġid komuni, kif mitlub fl-ewwel talba. Fis-sewwa jrid jingħad li din it-talba tressqet bil-ħsieb li, meta l-ġid jinbiegħ bil-liċitazzjoni, l-imħarrek (jew dawk li daħlu fil-kawża minfloku) jnaqqas mis-sehem tiegħu tar-rikavat ammont daqskemm jirriżulta li kien ħa mill-post ta' isfel f'kera, f'rigal jew fi dħul ieħor li kien żamm għalih. Ma hemm l-ebda dubju li l-imħarrek kien jirċievi l-kera tar-ristorant u li qatt ma ntalab jew ma għadda lil ħuh l-attur xi parti minn dak id-dħul;

Illi l-provi juru qbil ukoll bejn il-partijiet li kien l-imħarrek li daħal f'nefqa biex tejjeb il-post minn stat ħażin għal wieħed avvjat minnu bħala post kummerċjali. Fi kliem użat miż-żewġ partijiet, l-appartament ta' fuq kien "orrur" u l-ħanut kien "*abandonship*"! L-attur jistqarr li kien huwa nnifsu li ħeġġeġ lil ħuh l-imħarrek biex jieħu l-pussess f'idejh u jmexxi l-ħanut hu. Filwaqt li l-imħarrek jgħid li ħuh l-attur qatt ma talbu jaqsam miegħu id-dħul mill-kirja u lanqas ma kien talab lill-attur jidħol biex jaqsam miegħu n-nefqa biex tejjeb il-postijiet;

Illi jekk wieħed kellu jħaddem il-prinċipji tal-liġi dwar nefqiet f'ġid komuni, wieħed isib li kull wieħed mis-sidien jista' jġiegħel lis-sidien l-oħrajn li jaqsmu miegħu f'kull nefqa li ssir biex iżżomm il-ġid komun fi stat tajjeb[37]. Dan

---

[36] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **16.11.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Azzopardi vs Żammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.355**)
[37] Art. 492 tal-Kap 16

ifisser li, fejn in-nefqa tkun waħda meħtieġa u mhux biss biex jittejjeb il-ġid li jkun, hemm rabta bejn is-sidien kollha tiegħu li jaqsmu bejniethom dik in-nefqa (jew, jekk ma jridux, li jirrinunzjaw għal sehemhom) u dan b'ħarsien tar-regola li kull sid komuni jidħol fil-vantaġġi u fil-piżijiet tal-komunjoni skond is-sehem tiegħu f'dak il-ġid[38];

Illi jirriżuta li l-attur kien qabel li ssir dik in-nefqa, tant li kien huwa nnifsu li ħajjar lil ħuh l-imħarrek jidħol għall-biċċa. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek qatt ma qal (u mill-atti tal-kawża ma jirriżulta bl-ebda mod) kemm ħareġ flus biex tejjeb il-ġid u seta' jużah. Jgħid biss[39] li nefaq kulma kien ġemma' fl-Ingilterra biex ġab il-post sura u ma kellux biex jibda n-negozju tiegħu. L-imħarrek, madankollu, dejjem mexa bit-teżi li kien hemm kliem bejnu u bejn l-attur ħuh li hu jżomm il-ħanut u l-attur iżomm l-appartament ta' fuqu. B'xiehda ta' dan, tressqu provi li, ħames snin wara li l-imħarrek ġie lura mill-Ingilterra u beda jgħix fil-post ta' fuq, l-attur talbu jibda jħallas il-kera – kif fil-fatt għamel – sa ma baqa' joqgħod fil-post. L-imħarrek ifisser li ma bediex iħallas il-kera mill-ewwel għaliex l-attur kien għaraf li, biex daħal jgħix fil-post, kien nefaq spejjeż biex tejbu u ma riedx joħodlu kera mill-ewwel;

Illi għalkemm minn għadd ta' ċirkostanzi jista' jingħata ħjiel li tassew kien hemm arranġament bejn il-partijiet f'dan is-sens, xorta waħda jibqa' l-fatt li l-ġid baqa' miżmum in komun bejn il-partijiet u qatt ma saret il-qasma b'mod formali. Kemm hu hekk, minkejja li l-partijiet talbu u ngħataw kemm żmien riedu biex jipprovaw jaslu għal ftehim bil-kwiet bejniethom, dan sal-lum baqa' ma seħħx. Dan ifisser li r-regoli tal-liġi li jissemmew aktar qabel iwasslu biex l-attur għandu jedd jippretendi s-sehem tiegħu mid-dħul li għamel l-imħarrek mill-ħanut, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż li dan kien għamel mhux biss biex l-istess ġid jinżamm fi stat tajjeb imma saħansitra biex sewwih mill-istat imwiegħer li kien fih. Min-naħa l-oħra, huwa wkoll fatt li bin-nefqa li għamel l-imħarrek fil-postijiet, tejjeb il-valur tas-sehem tal-attur ukoll, u dan jidher li huwa rifless fl-istima li ta l-pertit tekniku fir-Relazzjoni tiegħu.

[38] Art. 490(2) tal-Kap 16
[39] Xhieda tiegħu 29.11.2000, f'paġġ. 124 – 8 tal-proċess

Ma jkunx xieraq u ġust li l-atturi jistgħanew b'dan il-mod u jiġbu lejn xawwathom biss;

Illi l-atturi jillikwidaw il-pretensjoni tagħhom dwar il-kera li tħallas lill-imħarrek (jew li kien ġie depositat fil-Qorti). L-imħarrek Mark Sciberras, bin l-imħarrek Vincent Sciberras, jiċħad li qatt sar ħlas ta' kera (jew li mqar saru depożiti b'ċedola) wara mewt missieru, li ġrat f'Awissu tal-2002[40]. Il-Qorti sejra toqgħod fuq din ix-xhieda u għalhekk, meta tqis il-prospett tal-atturi (li, għajr għal dan il-fatt imsemmi, l-imħarrkin ma ikkontestawx minkejja li kellhom żmien biżżejjed biex jifluh), sejra tikkunsidra biss il-kera li tħallset sal-iskadenza li għalqet f'Ottubru tal-2002;

Illi meta wieħed iqis dak il-prospett, l-ammont ta' kera li laqa' għandu l-imħarrek jitla' għal tmienja u sittin elf u tmintax-il euro (€ 68,018)[41]. Minn dan l-ammont sehem l-attur huwa n-nofs, jiġifieri erbgħa u tletin elf u disa' euro (€ 34,009). Dan huwa l-ammont li qiegħed ikun likwidat għall-finijiet tal-ewwel talba attriċi, u l-imgħax fuqu jrid jibda jgħaddi millum ladarba l-likwidazzjoni qiegħda ssir permezz ta' din is-sentenza;

Illi, madankollu, kif ingħad, il-ħaqq ma jħallix li l-atturi ma jġurrux ukoll il-konsegwenzi tal-fatt li l-ġid li ġej għandhom ittejjeb b'nefqa mhux żgħira magħmula mill-imħarrek. F'dan il-każ, il-Qorti hija tal-fehma li għandu jsir aġġustament b'ekwita' fejn jirrigwarda l-ġid li sejjer jinqasam bejn il-partijiet u li jqarrab safejn l-aktar possibbli mal-istennija li ssir is-sewwa ma' kull parti. Għalhekk, peress li jeżistu ċirkostanzi partikolari f'dan il-każ, marbutin ukoll ma' rejalta' taż-żmien b'rabta mal-użu li l-partijiet kellhom tal-ġid komuni sa minn meta nfetaħ il-wirt tal-awtur komuni tagħhom, il-Qorti sejra tordna li l-qasma tal-imsemmi ġid komuni ma ssirx bix-xorti, iżda b'assenjazzjoni. Minbarra dan, sejra tqis li, għall-finijiet ta' valur taż-żewġ fondi, m'għandu jsir l-ebda ħlas ta' ekwiparazzjoni minn parti għal oħra. Skond il-fehma meqjusa tal-Qorti, lill-atturi għandu jkun assenjat lihom il-

[40] Xhieda tiegħu 15.6.2005, f'paġ. 199 tal-proċess
[41] (35 x Lm 500) + (13 x Lm 900) = Lm 29,200 (€ 68,018)

fond (appartament) numru mija u tmienja u sebgħin (178) li qabel kien il-fond numru ħdax (11), Triq is-Salini, Wied il-Għajn, filwaqt li lill-imħarrkin ikun assenjat il-ħanut ta' taħtu bl-isem ta' "*Mama's Restaurant*" li qabel kien iġib in-numru tnax (12) fl-istess triq;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tillikwida l-ammont ta' kera u dħul ieħor li daħal mit-tmexxija tal-fond numru tnax, Triq is-Salini, Wied il-Għajn, fiż-żmien rilevanti fis-somma ta' tmienja u sittin elf u tmintax-il euro (€ 68,018), minn liema ammont sehem l-atturi huwa n-nofs, jiġifieri erbgħa u tletin elf u disa' euro (€ 34,009);

Għall-finijiet tat-tieni talba attriċi tordna li l-fondi mertu ta' din il-kawża jinqasmu bejn l-atturi u l-imħarrkin b'assenjazzjoni, u dan billi l-fond (appartament) numru mija u tmienja u sebgħin (178) li qabel kien il-fond numru ħdax (11), Triq is-Salini, Wied il-Għajn, ikun assenjat lill-atturi filwaqt li lill-imħarrkin ikun assenjat il-ħanut ta' taħtu bl-isem ta' "*Mama's Restaurant*" li qabel kien iġib in-numru tnax (12) fl-istess triq, bla ma dawn tal-aħħar iħallsu l-ebda ekwiparazzjoni lill-atturi;

Għall-finijiet tal-imsemmija talba qiegħda taħtar bħala nutar pubbliku biex jippublika l-att ta' qasma relattiv lin-Nutar Rueben Debono, u lill-Avukat Antonio Tufigno biex jidher fuq l-istess att f'isem dawk li jonqsu li jidhru, liema kuntratt għandu jkun ippubblikat nhar il-Ħamis, 24 ta' Frar, 2011, fil-ħin u l-post li l-Qorti tista' tordna fuq talba li ssirilha b'rikors mill-imsemmi Nutar;

Għall-finijiet tal-tielet talba attriċi tordna lill-imħarrkin iħallsu lill-atturi s-somma ta' erbgħa u tletin elf u disa' euro (€ 34,009), likwidati fl-ewwel talba, bl-imgħax legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Tordna li l-ispejjeż tal-kawża, għajr dawk diġà' determinati bis-sentenza preliminari tal-5 ta' Ottubru,

1998, (li jibqgħu kif deċiżi f'dik is-sentenza) u dawk marbuta mal-proċeduri tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-qasma jinqasmu ndaqs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------