MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 172/2005

Marcelle Falzon

-vs-

Paul Grech

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fis-16 ta' Frar 2005 li permezz tagħha l-attriċi ppremettiet:

Illi l-partijiet kontendenti kienu xtraw u akkwistaw żewġ (2) proprjetajiet flimkien f'sehem indiviż bejniethom, wieħed fl-indirizz numru tnejn u tletin (32) Naxxar Road, Birkirkara in forza ta' kuntratt datat 5 ta' Settembru 2000 in atti Nutar Dr Bartolomeo Micallef versu l-prezz ta' għoxrin elf lira Maltin (Lm20,000), u l-fond l-ieħor fl-indirizz disa' u tletin (39) Triq Carmel, Birkirkara in forza ta' kuntratt datat 25 ta'

Ġunju 2001 in atti Nutar Dr Bartolomeo Micallef versu l-prezz ta’ erbgħa u għoxrin elf lira Maltin (Lm24,000);

Illi l-attriċi għandha kreditu favur tagħha fl-ammont ta’ elfejn u sitt mitt lira Maltin (Lm2,600) rappreżentanti spejjeż illi l-attriċi għamlet aktar mill-konvenut in konnessjoni max-xiri tal-proprjeta’ msemmija;

Illi l-attriċi ma tridx illi l-proprjetajiet in kwistjoni jibqgħu in komuni bejniethom;

Illi l-proprjetajiet in kwistjoni ma humiex komodament diviżibbli, *oltre* illi hemm differenza fil-valur taż-żewġ (2) proprjetajiet, u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża;

Illi għalkemm il-konvenut ġie interpellat diversi drabi sabiex jersaq għad-diviżjoni tal-proprjetajiet imsemmija, baqa’ inadempjenti;

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex din l-Onorabbli Qorti m’għandhiex:

1. Tiddikjara li l-partijiet kontendenti huma proprjetarji f’sehem indaqs bejniethom tal-fond numru tnejn u tletin (32), Naxxar Road, Birkirkara.

2. Tiddikjara li l-partijiet kontendenti huma wkoll proprjetarji f’sehem indaqs bejniethom tal-fond numru disgħa u tletin (39), Carmel Street, Birkirkara.

3. Tiddikjara li *inoltre* l-attriċi għandha kreditu favur tagħha fl-ammont ta’ elfejn u sitt mitt lira Maltin (Lm2,600) jew somma verjuri li tiġi stabbilita minn dina l-Onorabbli Qorti, rappreżentanti spejjeż li saru mill-attriċi in konnessjoni mal-akkwist tal-proprjeta’ msemmija.

4. Tiddikjara illi l-partijiet kontedenti m’għandhomx jibqgħu sidien b’mod indiviż tal-proprjetajiet imsemmija, u ċjoe’ l-fond numru tnejn u tletin (32), Naxxar Road, Birkirkara u l-fond numru disgħa u tletin (39) Carmel Street, Birkirkara.

5. Konsengwentement, tordna illi l-proprjetajiet imsemmija, u ċjoe' l-fond numru tnejn u tletin (32), Naxxar Road, Birkirkara u l-fond numru disgħa u tletin (39) Carmel Street, Birkirkara għandhom jinbiegħu in liċitazzjoni, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u okkorrendo tinnomina Nutar biex jirċievi l-att opportun u kuratur biex jirrappreżenta l-eventwali komtumaċi fuq l-att.

6. Tordna illi kwalunkwe rikavat mill-istess bejgħ għandu jinqasam bejn il-partijiet kontendenti f'sehem indaqs, u dan wara li l-attriċi tirċievi l-kreditu dovut lilha ammontanti għal elfejn u sitt mitt lira Maltin (Lm2,600) jew somma verjuri li tiġi stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż, u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżenti, kontra l-konvenut nġunt għas-subizzjoni

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, preżentata fl-20 ta' Mejju 2005, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi huwa minnu li l-partijiet kienu xtraw żewġ postijiet wieħed fl-indirizz numru tnejn u tletin (32), Naxxar Road, Birkirkara u l-ieħor disgħa u tletin (39) Carmel Street, Birkirkara u li għandhom sehem indiviż bejniethom;

2. Illi ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża li l-attriċi ma ħarġitx elfejn lira Maltin (Lm2,000) iżjed mill-attriċi (sic) iżda għandu jirriżulta li l-konvenut ħareġ aktar flus mill-attriċi u bħala fatt il-konvenut għandu jieħu aktar flus minnha in konnessjoni ma' spejjeż tal-fondijiet.

3. Illi l-konvenut jaqbel illi l-postijiet m'għandhomx jibqgħu in komuni bejniethom;

4. Illi l-konvenut qatt ma rċieva xi ittra fejn ġie interpellat sabiex jersaq għad-diviżjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi mressqa;

Rat il-kuntratt (esebit a fol 90 tal-proċess) pubblikat minn Nutar Dottor Bartolomeo Micallef fit-23 ta' Mejju 2007 li permezz tiegħu il-konvenut trasferixxa lill-attriċi n-nofs indiviż tal-fond 39 Carmel Street Birkirkara;

Rat ir-relazzjoni debitament maħlufa tal-AIC Mario Cassar, nominat mill-Qorti biex jistma l-fond 32 Naxxar Road Birkirkara;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Frar 2012 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi ma hemmx kontestazzjoni li l-partijiet huma propjetarji tan-nofs indiviż tal-fond 32 Naxxar Road Birkirkara; il-punt ta' kontestazzjoni huwa jekk l-attrici hijiex kreditriċi tal-konvenut għas-somma msemmija fiċ-ċitazzjoni tagħha. Il-konvenut mhux talli jikkontesta li għandu jagħti lil-attriċi iżda jgħid li fil-fatt huwa għandu jieħu mingħandha. Madankollu huwa ma ppreżentax kontro-talba u għalhekk kull kreditu li jista' għandu fil-konfront tal-attriċi ma jistax jittieħed in konsiderazzjoni mill-Qorti sakemm ma kienx hemm tpaċija skond il-liġi.

Illi l-attriċi torbot it-talba tagħha mal-fatt illi meta l-partijiet li kienu dak iż-żmien għarajjes, u xtraw il-proprjetajiet imsemmija fiċ-ċitazzjoni, hija ħallset l-ispejjeż tal-kuntratt tax-xiri tal-fond f'Carmel Street filwaqt li l-konvenut ħallas dawk tal-fond f'Naxxar Road. Infatti fix-xhieda taghha quddiem il-Perit Tekniku (fol 47) xehdet illi: *"Il-ftehim bejnietna kien li l-konvenut iħallas il-fond ta' Naxxar Road u jien ta' Carmel Street. Id-diskors kien li jien inħallas it-tieni wieħed li kellna ħsieb diġa li nixtru peress li l-fondi jmissu ma' xulxin. Kont naf li t-tieni fond kien jiswa iżjed bħala prezz. Dwar id-differenza ngħid li jien ma kontx qiegħed nagħti każ li hemm differenza; dan għax konna se niżżewġu u l-fondijiet riednihom bħala dar ta'*

abitazzjoni għalina u għalhekk ma qgħadtx infittex mal-konvenut."

Illi kif ġja' ndikat, illum l-attriċi hija propjetarja unika tal-fond li tiegħu ħallset l-ispejjeż biex inxtara. Għalhekk illum hija addirittura avvantaġġjata għaliex hija wkoll ko-propjetarja tal-fond l-ieħor li l-ispejjeż għall-akkwist tiegħu ħariġhom il-konvenut. Dan da parti tiegħu, kif ukoll ġja' ingħad, ma ppreżenta ebda kontro-talba. Il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li llum l-attriċi ma baqagħlhiex raġun titlob is-somma in kwistjoni għaliex il-fond huwa tagħha biss. Dan apparti l-fatt li l-provi li hija stess ressqet ma tantx huma preċiżi u nieqsa minn kull forma ta' dokumentazzjoni.

Illi fir-rigward tal-fond 32, Naxxar Road Birkirkara dan ġie stmat għas-somma ta' mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000) mill-perit tekniku u naturalment il-Qorti se tistrieħ fuq din is-somma bħala dik li għandha sservi ta' bażi għall-bejgħ in liċitiazzjoni.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut u għaldaqstant:

1. Tilqa' l-ewwel talba;

2, Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba;

3. Tiċħad it-tielet talba;

4. Tilqa' r-raba' talba riferibbilment biss għall-fond 32, Naxxar Road Birkirkara;

5. Tilqa' l-ħames talba dejjem riferibbilment għall-fond 32, Naxxar Road, Birkirkara billi tordna l-bejgħ tiegħu a bażi tas-somma ta' mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000) fuq imsemmija;

6. Fir-rigward tas-sitt talba tordna biss li r-rikavat jinqasam f'ishma ndaqs bejn il-partijiet;

L-ispejjeż tal-kawża għandhom ukoll jiġu sopportati bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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