MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta ta' l-4 ta' April, 2013

Avviz Numru. 288/2012

Leonard Muscat
Vs
Dolores Anne Muscat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-atturipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar is-16 ta' Awissu, 2012 fejn talab lil din il-Qorti tordna lill-konvenuta thallas lir-rikorrenti, prevja kull dikjarazzjoni illi din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuna, is-somma ta' sitt elef, sitt mija u sebghin Euro u tmienja u sittin centezmu (€6,670.62) rapprezentanti nofs l-ammont ta' taxxa mhallsa mir-rikorrenti ghall-bejgh tad-dar matrimonjali tal-kontendenti (kopja tal-ircevuta relattiva annessa u mmarkata bhala **Dok. LM1**), liema bejgh sehh nhar it-12 ta' Gunju 2012 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Thea Cachia, kopja ta' liema giet annessa u mmarkata bhala **Dok. LM2**. Dan l-ammont huwa minnha dovut ai termini tal-Kuntratt ta' Separazzjoni Personali datat 22 ta' April 2010 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri, kopja ta'

liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. LM3**.

Bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali numru 1462/12 datata 13 ta' Lulju 2012, (kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. LM4**), u bl-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika tal-istess ittra ufficjali, u b'riserva ghal imghaxijiet legali ulterjuri sad-data tal-pagament effettiv. Kollox kontra l-konvenuta, li minn issa hi ngunta in subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Dolores Anne Muscat li giet ipprezentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar l-1 ta' Ottubru 2012 fejn eccepiet is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament jinghad li wara separazzjoni, it-taxxa dovuta minn wiehed mill-konjugi hija personali ghalih u mhix dovuta tithallas mill-parti l-ohra.

2. Illi bla pregudizzju ghal dan, l-pretensjonijiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante li l-bejgh tad-dar ma sarx skond il-ftehim bejn il-partijiet kif stipulat fil-kuntratt ta' separazzjoni imma skond ftehim ohra susssegwenti li kien hemm bejn il-partijiet, fosthom il-ftehim li l-flus hawn reklamati mill-attur fil-fatt kellhom jithallsu minnu biss.

3. Illi l-esponenti accettat li tersaq ghall-kuntratt tal-bejgh tad-dar (avolja ma kinitx obbligata taghmel dan peress li l-prezz tal-bejgh ma kienx dak indikat fil-kuntratt tas-separazzjoni) taht il-kundizzjoni li hija ma jkollha ebda taxxa xi thallas.

4. Illi bhal ma sollevat l-esponent fl-oppozizzjoni taghha ghall-ittra ufficjali tal-attur (u peress li l-attur ghogbu ma jipprezentax kopja taghha, kopja ta' dik l-oppozizzjoni qed tigi hawn esebita bhala Dok. LM5), l-"ispejjez" li kellhom jithallsu skond il-kuntratt ta' separazzjoni ma kienux jirreferu ghal taxxa dovuta mill-attur, u ghalhekk it-taxxa dovuta mill-attur ghandha tithallas minnu biss skond il-ligi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-affidavit ta' **Leonard Muscat** pprezentat fis-7 ta' Novembru 2012 fejn iddikjara li hu qed jitlob minghand l-ex mara tieghu Dolores maghrufa Dorian l-ekwivalenti tan-nofs l-ammont ta' taxxa li thallset meta sar il-bejgh tad-dar matrimonjali wara s-separazzjoni ufficjali li sehhet permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni datat 22 ta' April 2010 skond liema, fost affarijiet ohra kien gie provdut illi meta d-dar matrimonjali tinbiegh, ir-rikavat, "wara li jinqata' kull dejn li jista' jkun hemm fuq l-istess fond u wara li jithallsu kwalsiasi spejjez li jista' jkun hemm fuq u konnessi mal-bejgh, jinqasam nofs bin-nofs bejn il-partijiet komparenti."

Huwa sostna li ghalkemm fil-kuntratt kien hemm stipulat bi qbil bejn il-partijiet li d-dar titpogga ghall-bejgh bil-prezz ta' €300,000, inzerta kien zmien fejn il-prezz tal-bini nizel u ghalhekk l-Estate Agents taw il-parir li l-prezz ma kienx wiehed realistiku u ghalhekk huma baxxew il-prezz konsiderevolment. Huwa spjega li l-kuntratt ta' separazzjoni kull ma kien jghid hu li d-dar kellha titpogga ghall-bejgh bil-prezz ta' €300,000 u mhux li tinbiegh b'dak il-prezz.

Huwa kompla jispjega li l-ex mara tieghu kienet accettat, wara dak li kien inghad lilhom mill-Estate Agents sabiex id-dar titpogga fis-suq bil-prezz ta' Lm120,000 ekwivalenti ghal €279,600 ma' Simon Estates u €268,000 ma' Owners Best, tant li hi kienet iffirmat il-karti ta' l-Estate agents sabiex id-dar titpogga ghall-bejgh b'dawn il-prezzijiet. Prova ta' dan hi kopja ta' l-Agency Agreement ma' l-Owners Best u ma' Simon Estates li gie ffirmat kemm mill-attur u kemm minnha qabel ma' d-dar tpoggiet ghall-bejgh (Dok LM6A u LM6B).

Ghaldaqstant huwa qed jghid illi ghall-kuntrarju ta' dak li allegat l-ex mara tieghu, bi skuza sabiex din ma thallasx sehma mit-taxxa li spicca jhallas wahdu l-attur, huwa sostna li ma hu hati ta' l-ebda ksur ta' kuntratt ta' separazzjoni fir-rigward ta' dak li kien gie miftiehem dwar

il-prezz tad-dar. Dan ghax it-tnejn li huma qablu fuq il-prezz.

L-attur cahad li kien hemm xi ftehim fejn hu accetta li l-hlas ta' taxxa jkun fuqu biex jitbaxxa l-prezz tad-dar. Huwa sostna li ma kellu l-ebda raguni biex isir dan.

Huwa spjega li kien zmien difficli biex jinstab bejgh ghad-dar ghax huma kienu ilhom minn April 2010 jippruvaw ibieghu d-dar u ghalkemm kellhom hafna offerti, dawn qatt ma gew konkluzi ghal diversi ragunijiet. Wara hafna zmien kellhom offerta ta' €240,000 fejn ix-xhud pprova jinnegozja max-xerrej sabiex igib prezz ahjar minkejja li din kienet l-ahjar offerta li kienu gabu ghad-dar. Minn naha ta' l-ex mara baqghet tinsisti li riedet €256,000 ghax qalet li sabet post u kellha bzonn €123,500 biex tixtrih. Meta x-xhud raha twebbes rasha u li b'hekk kien ser jintilef il-prezz tal-proprjeta', hu offra li flok jaqsmu r-rikavat nofs bin-nofs, hu jcedi parti mis-somma dovuta lilu biex iqarreb is-somma li kellha bzonn. Pero' huwa qatt m'offra li t-taxxa jhallasha wahdu imma li jhallsuha flimkien. Minkejja dan sa fejn kien jaf ix-xhud hija baqghet ma xtrat l-ebda proprjeta'. Huwa ppreciza li dan kien l-unika ftehim li hu accetta li jaghmel maghha bi buona volonta' u cioe' li jcedi parti minn sehmu mill-bejgh. Huwa stqarr illi ma kien hemm l-ebda ftehim dwar il-hlas ta' taxxa fuq it-trasferiment ta' proprjeta' u li kellu japplika dak li hemm provdut fil-kuntratt ta' separazzjoni fejn l-ewwel kellu jinqata' kull dejn u spejjez li hemm konnessi mal-bejgh.

Huwa ppreciza li r-raguni ghalfejn hemm imnizzel fil-kuntratt tal-bejgh tad-dar li t-taxxa fuq it-trasferiment kienet fuq ismu kienet illi wara s-separazzjoni hu kien accetta li jivvaka mid-dar. Pero' ghall-fini ta' taxxa kien ha jitlef il-beneficcju ta' ezenzjoni mill-hlas ta' taxxa ghax l-ezenzjoni hija applikabbli ghal min qabel il-bejgh ikun ilu jghix aktar minn tliet snin fid-dar bhala r-residenza tieghu. B'hekk huwa sostna kemm hu generuz maghha ghax accetta li hi tibqa' tghix fid-dar sakemm tinbiegh. Pero' hu ddikjara li ma kienx ha jassumi wahdu l-hlas ta' taxxa u li kien ghamilha cara sa mill-bidu tal-proceduri tas-separazzjoni li ghalkemm kellu jitlaq mid-dar ma kienx ha

jirrinunzja ghal kwalsiasi dritt fuq din id-dar matrimonjali. Dan qieghed imnizzel f'rikors li kien ipprezenta fl-atti tal-medjazzjoni ta' bejnu u bejn Dolores (Dok LM7). Ix-xhud tenna li lanqas hi stess ma semmiet fir-risposta taghha li huwa kellu jhallas it-taxxa wahdu ghax taf illi dan mhux il-kaz.

Ix-xhud stqarr illi huwa telaq mid-dar matrimonjali mhux minhabba htija tieghu izda ghax ma felahx jissaporti aktar il-konfrontazzjonijiet, intimidazzjonijiet u diskors dispreggjattiv li hija kienet turi fir-rigward tieghu. Dan il-punt kien tqajjem quddiem in-Nutara Thea Cachia meta ltaqghu ghall-konvenju u hi kienet infurmatu li kellu jhallas taxxa kapitali ta' 12% fuq is-sehem tieghu. Hu kien gibed l-attenzjoni illi t-taxxa kellha tinqasam b'mod ugwali bejniethom it-tnejn skond klawsola 9 Paragrafu 5 tal-kuntratt ta' separazzjoni.

In-Nutar spjegatlu li quddiem il-Kummissarju tat-Taxxi kellu jidher hu li qed ihallas it-taxxa fuq is-sehem tieghu, izda dak li jipprovdi l-kuntratt ta' separazzjoni kienet kwistjoni ta' bejniethom u ma kinitx se tidhol fiha. Hija qaltlu li kellu jidher hu ghax kien telaq mid-dar mas-separazzjoni u kien ilu sena jghix band'ohra. Sussegwentementt huwa kellem lill-avukat tieghu ta' dak iz-zmien fejn qabel mieghu li l-hlas tat-taxxa kellha tinqasam bejniethom it-tnejn.

Ix-xhud xtaq li din il-kwistjoni tigi risolta qabel ma' jigi ffirmat il-kuntratt biex tinbiegh id-dar halli dakinhar tal-kuntratt jinqasam ir-rikavat b'tali mod li hi tkun hallset il-parti taghha tat-taxxa. Pero' hija baqghet twebbes rasha u ghalhekk huwa mexa' fuq il-parir biex imexxu bil-kuntratt u mbaghad jiddiskutu l-kwistjoni tat-taxxa wara.

Barra minn hekk huwa spjega li hemm klawsola ohra fil-kuntratt ta' separazzjoni li tghid li l-ebda parti ma kellha tostakola l-bejgh tad-dar jew thassar in-negozju (klawsola 9 Par. 8) u ghalhekk ma riedx li Dorian tipprova tistrieh fuq dik il-klawsola.

Il-bejgh tad-dar sar fit-12 ta’ Gunju 2012 u wara li ra’ li Dorian kienet se tibqa’ bl-istess posizzjoni taghha, huwa bghatilha ittra ufficjali biex tersaq ghall-hlas ta’ sehma. Huwa sostna li fir-risposta taghha hija vvintat li kienu ftehmu li t-taxxa jhallasha kollha hu peress li ftehmu li d-dar tinbiegh ghall-prezz inqas minn €300,000. Ghalhekk ix-xhud ghazel li jmexxi b’din il-kawza ghax jaf li ghandu ragun. Ix-xhud jistaqsi fejn hu qieghed dan il-ftehim li ghamlet referenza ghalih Dorian. Huwa sostna li dan ma jaghmilx sens li hu jaccetta dan il-ftehim ghax Dorian ma tkun taghmillu l-ebda favur u hu m’ghandu l-ebda interess li d-dar tinbiegh bi prezz inqas minn dak li xtaqu.

Rat l-affidavit ta’ **Jonathan Osmond** li gie pprezentat ukoll fis-7 ta’ Novembru 2012 fejn iddikjara li Leonard Muscat u Maria Dolores Muscat ghamlu kuntatt ma’ l-Owner’s Best, jigifieri ma’ min jahdem hu, ghal appuntament sabiex id-dar li kellhom Santa Lucija titqieghed ghal bejgh. Huwa kien iltaqa’ maghhom fit-8 ta’ Lulju 2011 u kien mar jara d-dar taghhom u spjegalhom kif kienu ser jghinuhom ibieghu l-proprjeta’ taghhom.

Huwa spjega li meta ddiskutew il-*Market Value* tal-proprjeta’, Dolores Muscat taghtu valutazzjoni tad-dar li fl-opinjoni tieghu kienet gholja wisq ghaz-zminijiet li kienu qed jippruvaw ibieghu d-dar. Huwa tahom parir li kien ikun aktar realistiku jekk id-dar titqieghed ghall-bejgh bil-prezz ta’ €268,000 fuq l-ewwel harga tal-magazine taghhom biex jaraw x’feedback ha jkollhom. Is-Sur Leonard accetta mill-ewwel filwaqt li s-Sinjura Dolores ghall-bidu baqghet tinsisti bil-prezz li kienet semmiet hi izda wara accettat. Sussegwentement ix-xhud talabhom biex jiffirmaw l-Agreement ma’ Owner’s Best. Is-Sur Leonard iffirmah mill-ewwel filwaqt li s-Sinjura Dolores hadet l-Agreement maghha biex taqrah. Wara gimgha huwa cemplilha biex jara jekk qratx il-ftehim halli jmexxu bir-riklami tal-proprjeta’ izda hi talbet biex jergghu jiltaqghu biex jigi diskuss l-Agreement maghha fil-presenza ta’ habib taghha.

Meta’ regghu ltaqghu huwa spjega l-Agreement litteralment billi qrah mill-bidu kelma b’kelma. Wara dan is-

Sinjura dehret li fehmitu u ffirmat il-ftehim biex id-dar titqieghed bil-prezz ta’ €268,000. Huwa sostna li dan hija ghamlitu liberament b’ghazla taghha minghajr ma semmietlu ebda kundizzjoni.

Dr Thea Cachia xehdet fil-5 ta’ Dicembru 2012 fejn kienet giet mistoqsija jekk tafx il-kontendenti f’din il-kawza Leonard Muscat u Dolores Anne Muscat qalet li iva tafhom u effettivament kienet involuta f’kuntratt ta’ bejgh fejn l-istess Leonard u Dolores Anne Muscat kienu qed ibieghu d-dar taghhom, u li effettivament anke l-konvenju kienet ghamlitu hi, u kkonfermat li l-emails li rceviet mat-tahrika kienu emails li gew skambjati bejnha u l-partijiet. Huma fil-fatt kienu ltaqghu darbtejn in konnessjoni mal-konvenju ghax fl-ewwel okkazjoni l-partijiet ma kienux ftehmu bejniethom u cioe’ Leonard Muscat u Dolores Anne Muscat il-bejjiegha. U dan billi kien hemm xi dizgwid kif kellu jinqasam ir-rikavat.

Mistoqsija jekk kienx hemm xi problemi dwar it-taxxa li kienet pagabbli fuq dan il-kuntratt qalet li sa fejn kienet tiftakar din ma tqajmitx bhala problema fl-ewwel okkazjoni. Mistoqsija jekk tiftakarx meta effettivament ghamlu dan il-konvenju qalet li bl-amment ma tiftakarx id-data. Hija spjegat li Dolores Anne fil-fatt hija maghrufa bhala Dorian Muscat. Saritilha referenza ghall-email li hemm esebita fl-atti a fol 46 u 47 tal-atti u ghar-risposta taghha datata 4 ta’ Dicembru 2011 fl-istess fol u qalet li dawn l-emails saru qabel ma gie ffirmat il-konvenju. Bl-amment ma kinitx tiftakar li kien hemm dawn l-erba’ kundizzjonijiet imsemmija fl-email izda issa li qed tara l-email qed tiftakarhom. Hija taf li kien hemm imsemmi fl-email li Dorianne ma riditx li s-sehem taghha jigi suggett ghal xi taxxa. Mistoqsi jekk gewx imsemmija fil-konvenju dawn il-kundizzjonijiet qalet li f’dak l-istadju huma ma joqghodux jiktbu kundizzjonijiet fil-konvenju almenu mhux kollha. Hija spjegat li din l-email in kwestjoni kienet baghtitha lil kullhadd qabel ma’ sar il-konvenju. Finalment is-sur Muscat kien qabel ma’ dawn il-kundizzjonijiet ghaliex effettivament il-konvenju gie iffirmat.

Il-konvenuta **Dolores Anne Muscat** xehdet fil-5 ta’ Dicembru 2012 fejn giet murija kopja tal-affidavit li kitbet

hija stess, u ddikjarat illi dan ma kienx ghadu mahluf minnha u filfatt halfitu seduta stante. Hija ffirmat l-istess fil-presenza tal-Qorti, liema affidavit gie mmarkat mill-Qorti bhala dokument DM. Il-konvenuta spjegat li flimkien ma' dan l-affidavit hemm esebiti hames dokumenti li huma mmarkati bhala dokument DM1 sa DM5 rispettivament.

F'dan l-affidavit il-konvenuta spjegat li hija qrat l-affidavit ta' zewgha l-attur u stqarret li meta ghamlu l-kuntratt ta' separazzjoni huma kienu qablu fil-hsieb li d-dar matrimonjali kellha tinbiegh ghal izjed minn tliet mitt elf ewro (€300,000), imma qablu wkoll li fil-kuntratt jiktbu li "d-dar matrimonjali qed titpogga ghall-bejgh illum bil-prezz ta' mhux anqas minn tlett mitt elf Euro". Kuntrarju ghal dak li qal l-attur, hija sostniet li meta kitbu dan il-kliem, kienu qed jifhmu li d-dar kellha titpogga ghall-bejgh u li l-prezz taghha ma kellux ikun inqas minn €300,000. Huma ghamlu dan il-minimu ghax kienu dahhlu d-dritt ta' *right of first refusal* fuq l-oghla offerta u allura minghajr dak il-minimu, parti setghet facilment tixtri s-sehem tal-parti l-ohra bi prezz eccessivament baxx.

Il-konveuta stqarret illi kien ghadda certu zmien sewwa wara l-kuntratt ta' separazzjoni li l-agent tal-Owners' Best beda jhajjarhom ibaxxu l-prezz tad-dar biex din tinbiegh aktar malajr. Hija kkonfermat hija accettat li d-dar tinbiegh fuq dak lib dew jghidulhom l-Estate Agents u cioe' bi prezz ta' xi mitejn u tmenin elf ewro (€280,000) ma' Simon Estates jew mitejn u tmienja u sittin ewro (€268,000) mal-Owners' Best, imma ma kinitx qed taccetta anqas minn dawn l-ammonti.

Il-konvenuta ghamlet referenza ghas-sitt paragrafu tal-affidavit tal-attur fejn jghid li huwa ma kellu ebda raguni ghalfejn ibaxxi l-prezz, mentri l-konvenuta sostniet li huwa kien kontinwament jghidilha biex ibaxxu l-prezz halli jfittxu jbieghu d-dar, jigifieri jbaxxu iktar minn dak li ftehmu li jaghtuh lill-agenti. F'okkazjoni minnhom anke kitbilha email fuq hekk (Dok DM1) u heddidha li jfittixha ghad-danni jekk ma tkomplix tbaxxi. Hija cahdet li hi kienet qaltlu li kienet sabet post li riedet tixtrih.

Hija ghamlet referenza wkoll ghal dak li qal l-attur fejn qal li hi kienet qed tigdeb meta qalet li hu kien lest li jhallas it-taxxa kollha wahdu u tifhem li hu kien qed jirreferi ghall-ittra legali li kien kiteb l-avukat taghha (Dok DM-2) jew

ghar-risposta li kienet ghamlet ghall-ittra ufficjali li kien ghamlilha (Dok DM-3) jew ghar-risposta f'din il-kawza. Dwar dan hija qalet li l-prezz offert mix-xerrejja interessati kien ferm anqas minn dak li ftehmu mal-agenti ta' Lm115,000. Hija ndunat li ma' dan il-prezz kien hemm inkluz il-commission tal-Owners Best. Hija kienet qalet lill-attur li l-prezz nett li jircievu ma kellux ikun anqas minn Lm105,000 u hija ma xtaqitx li tbiegh id-dar bi prezz inqas minn dan. L-attur tant ried ibiegh li kien lest jaccetta prezz anqas minn hekk. Huwa tant ghamlilha pressjoni li hi offrietlu li jbieghu d-dar ghal kwalunkwe prezz li ried hu, basta hi tiehu nofs is-somma ta' Lm105,000 netti. Leonard baghtilha sms fejn accetta li hi kellha tiehu €123,500 netti li jfisser li hu kien ser jircievi ftit anqas minnha.

Meta marru ghall-konvenju, hija talbet li jitnizzel bil-miktub li hi ser tiehu €123,500 netti pero' l-attur ma riedx li jinkiteb dan. Hija wriet l-sms lin-Nutara Dr Thea Cachia u wegbitha li din kellhom jiftehmuh huma. Irrizultahom ukoll li l-attur kien se jkollu jhallas il-Capital Gains Tax peress li kien ilu certu zmien ma joqghodx fid-dar li kienet ser tinbiegh. Din l-ahbar kienet sorpriza ghaz-zewg partijiet ghax meta ghamlu l-kuntratt ta' separazzjoni kienu ftehmu li meta jbieghu d-dar matrimonjali mhux ser ikun hemm capital gains tax. L-attur qalilha li din it-taxxa kellhom jaqsmuha nofs kull wiehed pero' baqghu ma qablux bejniethom u hassru l-konvenju. Il-konvenuta wara hadet parir fuq id-drittijiet taghha u wara ghamlitha cara man-nutara u mal-attur li ghalkemm il-prezz kien aktar baxx hija kienet lesta li tersaq ghall-konvenju taht erba' kondizzjonijiet partikolari li wahda minnhom tkun li t-taxxa dovuta mill-attur ma jkollhiex x'taqsam maghha hi. Dan hija kitbitu f'email lin-Nutara li mbaghad ghaddiet l-email taghha lill-attur. Pero' Leonard kiteb lin-Nutara li ma kienx qed jaqbel mat-tieni kundizzjoni biss u cioe' li mill-prezz hi kienet se tiehu nofs l-Lm105,000. In-nutara kitbitilhom lura u qaltilhom li kienet ser tinforma lix-xerrejja li thassar kollox. Ftit wara kitbet lura fejn qalet lill-konvenuta li l-attur ried jiftihem li hu accetta l-kondizzjonijiet kollha barra t-tieni kondizzjoni. Il-konvenuta sostniet li hi ma bidlet xejn minn dak li talbet imma aktar tard l-attur accetta kollox. Sussegwentement hija accettat li tersaq ghall-konvenju. L-emails skambjati huma annessi bhala Dokument DM-4.

Il-konvenuta stqarret li l-kondizzjoni li kienet ghamlet li mit-taxxa ma thallas xejn kienet klawsola numru 1 u l-attur kien accettaha. Hija ddikjarat li l-konvenju kien sar bil-kondizzjonijiet kollha kif talbet hi (Dokument DM-5).
Fl-ahhar nett hija qalet li ghalkemm fil-kuntratt ta' separazzjoni tnizzel li l-attur kien ser jitlaq mid-dar, dan huwa ghamlu minn jeddu sahansitra qabel sar il-kuntratt, jigifieri mhux veru li huwa kien kostrett jitlaq mid-dar matrimonjali.

Nhar it-23 ta' Jannar 2013 **il-konvenuta** xehdet in kontro-ezami u qalet li skont il-kuntratt tas-separazzjoni una volta id-dar matrimonjali tinbiegh ir-rikavat jinqasam nofs bin-nofs. Pero' fil-konfront tal-ispejjez l-arrangament mhux l-istess. Il-konvenuta saritilha referenza ghad-dokument LM3 esebit fl-atti a fol 11 li huwa kuntratt ta' separazzjoni personali ippublikat minn Nutar Ian Spiteri fit-22 ta' April 2010, b'mod partikulari ghal klawsola 9 paragrafu 5 fejn jinghad li l-partijiet jaqblu li meta d-dar matrimonjali tinbiegh ir-rikavat wara li jinqata' kull dejn li jista' jkun hemm fuq l-istess font u wara li jithallsu kwalsiasi spejjez li jista' jkun hemm in koncess ma' dan il-bejgh, jinqasam nofs bin-nofs bejn il-komparenti. Skont parir legali li hadet il-konvenuta, it-taxxa mhix spejjez u ghalhekk l-ispejjez ma ghandhomx jinqasmu bin-nofs. Hija taqbel li fil-fatt id-dar kellha titpogga ghall-bejgh ghall-prezz ta' mhux inqas minn tliet mitt elf skont il-kuntratt, pero' in realta' id-dar marret ghal prezz hafna inqas u hija accettat.
Il-konvenuta ikkonfermat li huma ppruvaw ibieghu d-dar ghal tliet mitt elf pero' ma rrangawx u mbaghad bieghuha ghal prezz hafna inqas. Pero' ma kienx hemm persuna li xtaqet tixtri d-dar b'dak il-prezz. Hija stqarret li d-dar effettivament inbieghet ghas-somma ta' mija u hames liri Maltin (Lm105,000). Sakemm inbieghet id-dar hija baqghat tghix go fiha sal-ahhar gurnata. Il-konvenuta kkonfermat li l-attur kien hareg minn jeddu mid-dar. Hija qalet li l-attur kien hareg mid-dar matrimonjali, kien rega' mar u sussugwentament rega' hareg minn jeddu. Hija cahdet li kienet hargitlu l-hwejjeg barra.
Il-konvenuta qalet li ma hallsitx taxxa fuq sehma mid-dar u kienet ghamlet kundizzjoni li ma kinitx ser thallas taxxa

ghal sehmha, u fil-fatt ma hallsithiex it-taxxa. Ma kien hemm l-ebda ftehim li fuq is-sehem tieghu t-taxxa kellha tithallas bin-nofs. Hija waslet biex ghamlet dan il-konvenju ghax hija kienet qablet li ma ghandha x’taqsam xejn mal-hlas ta’ taxxi, u fil-fatt l-attur kien resaq u ffirma l-konvenju propju skont il-kundizzjonijiet li kienet ghamlet hi. L-erba’ kundizzjonijiet li kienet ghamlet hi bhal per ezempju li x-xerrejja prospettivi kellhom izommu l-mobbli taghha ghal perjodu ta’ erba’ xhur gew mizmuma minnhom ukoll.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur pprezentata nhar il-15 ta’ Frar 2013 u n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuta pprezentata nhar il-15 ta’ Marzu 2013.

Semghet lill-partijiet jawtorizzaw lill-Qorti fis-seduta tal-20 ta’ Marzu 2013 tghaddi ghas-sentenza taghha.

Ikkunsidrat:

Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza kienu s-segwenti:

1. Il-kontendenti kienu isseparaw *ad mensa et thoro* permezz ta’ kuntratt bonarju redatt minn Nutar Ian Spiteri nhar it-22 ta’ April 2010 (Dok LM3).
2. Illi f’dan il-kuntratt il-kontendenti irregolaw ir-relazzjoni taghhom dwar il-likwidazzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti, il-kura u kustodja tat-tifla minuri Nadine, il-kwistjoni ta’ manteniment fir-rigward tal-minuri fost affarijiet ohra u dwar il-bejgh tad-dar matrimonjali numru 16, Triq Dun M. Mifsud Santa Lucija.
3. Il-kontendenti f’klawsola numru 9 tal-istess kuntratt Dok LM3 ftehmu li jpoggu id-dar ghall-bejgh bil-prezz ta’mhux inqas minn tlett mitt elf Ewro (€300,000).

4. Iddikjaraw ukoll fir-rigward tal-bejgh tal-istess dar li ‘*ir-rikavat mill-bejgh tad-dar matrimonjali wara li jinqata’ kull dejn li jista’ jkun hemm fuq l-istess fond u wara li jithallsu kwalsiasi spejjez li jista’ jkun hemm fuq u konness mal-bejgh jinqasam nofs bin-nofs bejn il-partijiet komparenti.*”

5. Illi pero’ wara li l-partijiet iffirmaw il-kuntratt ta’ separazzjoni taghhom jirrizulta minn qari tal-iskambju tal-emails li gew esebiti fl-atti li l-partijiet ma qablux bejniethom fuq kif kien ser jinqasam ir-rikavat u dan ghaliex l-attur xtaq li t-taxxi li kellhom jithalsu fuq dan it-trasferiment una volta jsehh ghandhom jigu sopportati bejniethom it-tnejn fi kwoti ndaqs.

6. Jidher li in segwitu inqala’ il-bejgh taad-dar u l-partijiet qablu li din id-dar, ghalkemm kienu ftiehmu li jpogguha fuq is-suq ghall-prezz mhux inqas minn Euro 300,000, kienu lesti li jbieghuha ghal prezz inqas kif del resto kienu rreklamawha mal-agenziji tal-proprjeta’.

7. Illi l-partijiet tramite n-Nutar Thea Cachia kienu skambjaw hafna e-mails fuq dan il-punt u fil-fatt f’email wahda partikolari u cioe’ dik datata 2 ta’ Dicembru 2011 l-konvenuta kienet kitbet lin-Nutar u gharfitha li hija kienet lesta li tipprocedi bil-konvenju taht il-kundizzjonijiet segwenti:

a. Illi is-sehem taghha mhux suggett ghall-ebda taxxa.

b. Illi is-sehem totali taghha ikun kif propost mill-attur jigifieri Euro 122,325 netti, liema ammont jitnizzel fil-konvenju.

c. It-10% depozitu (€24,930) jinhareg f’zewg ammonti ugwali sepratament u li jigu rilaxxati lilhom sepratament wara erba’ gimghat mid-data tal-konvenju.

d. Li tohrog mid-dar sitt xhur wara d-data tal-konvenju u li ghandha permezz mix-xerrejja sabiex thalli diversi oggetti mobbli fid-dar sa mhux aktar tard minn erba’ xhur wara d-data tal-kuntratt.

8. Jidher li skond l-email datata 4 ta’ Dicembru 2011 l-attur ma kienx kuntent li jersaq ghall-konvenju taht dawn il-kundizzjonijiet b’mod partikolari l-klawsola ‘b’ ghaliex jghid fl-istess e-mail b’hekk ma jkunx qed jigi onorat l-ispirtu ta’ dak li ftehmu fil-kuntratt ta’ serparazzjoni taghhom.

9. Fl-email datata 5 ta’ Dicembru 2011 in-Nutar Cachia nfurmat lill-konvenuta li l-attur kien dispost jaghmel il-konvenju skond il-kundizzjonijiet imposti mill-konvenuta.

10. Illi jirrizulta li l-komparenti dahlu f’konvenju nhar is-6 ta’ Dicembru 2011 skond kopja tal-konvenju esebit fl-atti u mmarkat bhala Dok DM5, liema konvenju gie maghmul minn Nutar Thea Cachia.

11. F’dan il-konvenju il-kontendenti kienu obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-Keithrick Buhagiar u Donalisa Camilleri li minn naha taghhom obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw id-dar matrimonjali tal-kontendenti kif fuq deskritta versu l-prezz miftiehem ta’ € 249,300.

12. Jirrizulta minn ezami ta’ dan il-konvenju li l-kompraturi Buhagiar u Camilleri kienu sahansitra anke hallsu depozitu akkont tal-prezz fl-ammont ta’ €24,930 u l-partijiet ftehmu li dan id-depozitu ghandu jinzamm minn Nutar sakemm ikun hemm is-*sanction letter* mill-bank wara liema perjodu il-kompraturi awtorizzaw lin-Nutar sabiex tghaddi din l-istess somma lill-vendituri f’zewg ishma ugwali.

13. F’dan il-kuntratt il-vendituri kontendenti ftehmu li l-imsemmi ammont ta’ €249,300 sejjer jigi maqsum kif gej, u cioe’ Dolores Anne maghrufa bhala Dorian Muscat sejra tiehu l-ammont ta’ mija, tnejn u ghoxrin elf, tlett mija u ghoxrin Ewro (€122.325) **netti**, filwaqt li Leonard Muscat sejjer jiehu il-kumplament.

14. Illi ghalhekk dan ifisser li mal-kuntratt finali l-konvenuta kellha tircievi is-somma ta’ mija u disghat elef, tmien mija u sittin Ewro (€109,860) (cioe’ l-ammont ta’ nofs €249,300 u cioe € 122,325 neqsin is-somma li hadhet bhala akkont tal-prezz [cioe’ nofs il-€24,930 u cioe’ €12,465] li huma l-ammont ta’ **€109,860 netti**).

15. Illi f’dan il-konvenju hemm ukoll imnizzel min kellu ihallas l-ispejjez kollha konnessi mal-kuntratt u cioe’ il-kompraturi u li l-attur kellu jhallas spejjez ta’ avvizi u reklamar in konnessjoni ma’ dan il-bejgh lis-socjeta’ F.

Advertising Limited. Imkien ma hemm imsemmi li l-kovenuta kellha thallas sehemha mit-taxxa dovuta u ghalhekk il-konvenju li gie ffirmat kien jirrispekkja dak miftiehem fl-emails li gew skambjati.

16. In oltre meta gie iffirmat il-kuntratt finali nhar it-12 ta’ Gunju 2012 liema kuntratt gie redatt mill-istess Nutar Thea Micallef (Dok LM 2 a fol. 3 tal-atti) ma jirrizultax li l-kontendenti ftehmu mod iehor dwar ir-rikavat tal-flus li kienu ser jircievu jew dwar il-hlasijiet li kellhom isiru qua spejjez qua hlasijiet ta’ taxxi.

17. Addirittura jidher li l-attur kien hallas it-taxxa dovuta minghajr ebda riserva. Ghalkemm jghid li ghamel hekk sabiex ma jisfrattax li jigi ffirmat il-kuntratt u in oltre iffirma bil-hsieb li jigbor nofs it-taxxa imhalsa minnu fl-ammont ta’ €13,341.24 (id-doppju ta’ dak li fil-fatt qed jippretendi minghand il-konvenuta) minghand l-konvenuta fi stadju ulterjuri.

Ghalhekk m’hemmx dubbju li l-ftehim milhuq fil-kuntratt ta’ separazzjoni gie superat bil-ftehim li sar ad hoc wara skambju ta’ e-mails bejn il-partijiet. Isegwi li una volta l-attur kellu f’idejh kopja tal-kundizjonijiet rikjesti mill-konvenuta sabiex jiffirma il-konvenju qabel ma ffirma l-konvenju, l-attur seta’ mar u staqsa ghal kwalsiasi parir, f’kaz li huwa ma qabilx ma’ xi klawsola stipulata jew addirittura jekk ried li jitnizzel xi klawsola partikolari. Il-fatt li l-konvenut m’ghamilx dan ma jfissirx li l-konvenju ma jikkostitwixxix vinkolu bejniethom u li t-tnejn li huma huma marbutin bih. fis-sens li huma marbutin bl-obligazzjonijiet minnhom assunti fih.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Fis-sentenza fl-ismijiet ‘**<u>Gloria mart Jonathon Beacom vs AIC Anthony Spiteri Staines</u>’** deciza mill-Qorti tal-Appell. nhar il-5 t’Ottubru 1998 jinghad li:

“*Il-Principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratt jibqa’ dejjem dak li l-vinkolu kuntrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta’ tal-kontraent kif espressa fil-konvenzjoni li*

kellha tipprevali w trid tigi osservata. Pacta sunt servanda."

In oltre fis-sentenza '**Salvu Fenech vs Malta Dairy Products Limited'** deciza fil-Prim'Awla nhar it-30 t'Ottubru 2003 inghad ukoll li:

"*Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftiehmu fuqu nizzluh f'dik l-iskrittura. Ghalhekk m'ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti idahhal f'dak il-ftehim klawzoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawzoli sekondarji li jkunu qieghdin ifissru jew jiccaraw il-klawzoli principali (Appell 31 ta' Mejju, 1943* ***Farrugia vs Piscopo***".

L-istess principju gie ovvjament kostantement applikat mill-Qrati taghna bhal per ezempju fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell nhar is-7 ta' Ottubru 1997 fl-ismijiet '**Marie Debono vs Silvo Cassar'** u dik fl-ismijiet '**General Cleaners Company Limited vs Accountant General',** deciza mill-Prim'Awla fid-29 ta' Novembru 2001 u '**Dr. Gerald Montonaro Gauci noe vs Alex Agius Cesareo noe'** deciza fil-31 ta' Jannar 2002 mill Prim'Awla.

In konkluzijoni fuq dan il-punt ta' *pacta sunt servanda* issir referenza ghas-sentenza '**Eric Scehmbri noe vs Lewis Baldacchino'.** deciza fil-11 ta' Novembru, 1997 mill-Qorti ta' l-Appell, fejn gie konfermat li:

"*Fil-fehma tal-Qorti l-qofol u l-pedament ta' kull Ligi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza socjali bbazata fuq l-obbligazzjonijiet sa mill-bidu – u cioe' ir-rationalis principium huwa li pacta sunt servanda".*

Minn dan kollu jsegwi li jekk il-partijiet jiffirmaw kuntratt b'diversi kundizzjonijiet u obbligi l-partijiet huma obbligati li jsegwuhom u dan ghaliex il-principju *contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non ferritur* jibqa' jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza li hemm zball fil-kuntratt jew li thalla barra xi fatt ghal xi raguni specjali.

F’dawn il-kazijiet il-principji bazati fuq il-gustizzja u l-ekwita’ ghandhom ikunu supremi (Appell 15 ta’ Dicembru 1947 **Mercieca vs Pace** Vol XX111 .1.pagna 603).

Fil-kawza fl-ismijiet ‘**Vittoria Sciberras et vs Sister Adelaide Gauci noe et’** deciza mill-Qorti tal-Appell, nhar il-21 ta’ Ottubru 2004 gie ritenut li:

“*Kuntratti maghmula skont il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom u ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi. Biex kuntratt jissodisfa l-vot tal-ligi jehtieg li jkun fih dawk ir-rekwiziti essenzjali kontemplati fl-**Artikolu 966 tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta u cioe` l-kapacita`, il-kunsens, l-oggett u kawza lecita. Naturalment jekk kuntratt jissodisfa dawn r-rekwiziti ma jistax jigi dikjarat null jew bla effett billi tali kuntratt jkun qed jirrifletti l-volonta` legittima tal-kontraenti liema volonta` hija suprema kif jixhdu r-regoli ta' interpretazzjoni li jinsabu fl-**Artikolu 1002 et sequitur tal-Kap 16***.”

Gie wkoll ritenut fil-kawza fl-ismijiet ‘**Malta Development Corporation vs Zet Limited’,** deciza nhar il-5 ta’ Ottubru 2001 li:

“*Huwa principju fondamentali li l-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti in buona fede*”.

Waqt li s-sentenza fl-ismijiet ‘**Joseph Chetcuti Noe vs Peter Paul Camilleri’,** deciza fl-4 ta’ Dicembru 1998 mill-Qorti tal-Appell inghad ukoll, b’zieda ghal dak li intqal aktar ‘il fuq li:

*“Skont l-**artikolu 993 tal-Kodici Civili**, il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha bl-ekwita', bl-uzu u bil-ligi.”*

Huwa tajjeb li wiehed jara x’kellhom f’mohhom il-partijiet meta ffirmaw il-konvenju, u dan sabiex il-Qorti tkun f’posizjoni li taghmel interpretazzjoni aktar fidili tal-klawsoli

hemm inkorporati. Fis-sentenza fl-ismijiet '**Ivor John Zammit vs Henry Bosco Calleja pro et noe'**, deciza fid-19 ta' Jannar 1994 mill-Qorti ta' l-Appell inghad li:

*"Wahda min-normi li ghandhom jigu osservati fl-interpretazzjoni tal-kuntratti jipprovdiha l-**artikolu 1002 tal-Kap. 16** li jipprovdi li meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet."*

Issa fil-kaz in ezami jirizulta kemm mill-iskambju tal-emails esebiti fl-atti, kemm mix-xhieda li tat il-konvenuta waqt li kienet fil-pedana tax-xhieda, li hija ma riditx li sehma jkun inqas minn dak stipulat fl-email datata 2 ta' Dicembru 2011 u cioe' l-ammont ta' mija u tnejn u ghoxrin elf, tliet mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€122,325). Minn imkien ma jirrizulta kif donnu jrid ifisser l-attur li kien hemm xi ftehim li hija kienet accettat li thallas sehma mit-taxxa li effettivament thallas minnu stess mal-kuntratt kif hemm imnizzel fil-klawsola numru 6 (b)(ii) tad-dokument Dok LM2 (fol. 9).

Ghaldaqstant, din il-Qorti filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, qieghda tichad it-talba attrici u tiddikjara li l-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-istess attur.

< Sentenza Finali >

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