QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 21
Rikors Guramentat Numru : 140/2015/LSO

Mark Emanuel Pace

vs

Jacqueline Field

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Mark Emanuel Pace detentur tal-karta ta' l-Identita` numru 254200(L) ipprezentat fit-13 ta' Frar 2015 fejn espona :

1. Illi r-rikorrenti u l-intimata kellhom relazzjoni, u matul din ir-relazzjoni huma kienu jikkowabitaw flimkien fil-fond fl-indirizz, <u>bl-isem ta' 'La Casita' gia 'Dar il-Hena' minghajr numru ufficjali fi Triq Moroni Gzira;</u>

2. Illi huma kienu akkwistaw dan il-fond, flimkien, permezz ta' kuntratt ta' akkwist, datat it-tmienja (8) ta' Lulju, tas-sena elfejn u hamsa (2005) fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil (hawn anness u mmarkat bhala 'Dok A');

3. Illi fil-kuntratt surreferit, dan il-fond huwa deskritt bhala *'overlying third party property with which underlying property there is a common drainage and water system and bounded on the North by the said street, on the east by property of John Portelli and Grace Mallia, and on the West by property of the successor's in title of Joseph Stellini as subject to annual and perpetual ground rent of seventeen Maltese Liri (Lm17), which ground rent is revisable every forty-five years (45)ad infinitum, with effect from the forth (4th) of January, nineteen hundred and seventy three (1973), otherwise free and unencumbered, with all its right and appurtenances';*

4. Illi sabiex il-kontendenti akkwistaw il-fond surriferit flimkien u solidament bejniethom, huma kienu hadu facilita` bankarja, u cioe` *loan* mill-Bank HSBC, liema self igib il-kont numru 1801896;

5. Illi snin ilu, r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet tkissret u r-rikorrenti vvaka minn l-istess fond;

6. Illi r-rikorrenti huwa nfurmat illi l-intimata ghadha tirrisjedi fil-fond in kwistjoni, flimkien ma' binha minuri u s-sieheb taghha wkoll, u dan ovvjament dejjem ad eskluzzjoni tieghu;

7. Illi anke wara illi r-rikorrenti vvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proceduri, huwa baqa' jhallas, ghal perjodu twil ta' zmien, l-ammont ta' self dovut lill-bank mensilment, u dan peress illi kien jigi nfurmat mill-Bank stess illi l-pagamenti dovuti lilu ma kenux qed isiru;

8. Illi f' kelma wahda r-rikorrenti kien ihallas ukoll s-sehem dovut versu l-Bank mill-intimata;

9. Illi ghalhekk huwa ghandu kreditu kontra l-istess intimata;

10. Illi dan il-hlas li sar mir-rikorrenti, f'xi okkazzjonijiet kien effettwat permezz ta' pagamenti diretti mal-Bank, filwaqt f'ohrajn, il-pagamenti ghaddiehom direttament lill-intimata, sabiex umbghad teffetwa l-pagament mal-bank hi;

11. Illi minhabba fic-cirkostanzi fejn ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet spiccat, u r-rikorrenti ma ghandu ebda access ghal fond, <u>huwa ma jixtieqx li tibqa' tiddetjeni l-fond hawn fuq imsemmi mal-intimata;</u>

12. Illi dan il-fond ma jistax jkun komodament divizibli;

13. <u>Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma jixtieqx jibqa' fi stat ta' ko-propjeta` tal-fond, flimkien ma' l-intimata</u>;

14. Illi l-kontendenti ma jistghux jaslu fi ftehim sabiex jiddisponu mill-fond *de quo* u dan peress illi minkejja d-diversi interpellanzi, l-intimata baqghet inadepjenti;

GHALDAQSTANT l-esponenti, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

i. TIDDIKJARA li l-fond *maisonette* minghajr numru ufficjali u bl-isem ‘La Casita' Triq Moroni, Viani, kif deskritt aktar ‘il fuq, huwa l-proprjeta` in komun tal-kontendenti flimkien;

ii. TIDDIKJARA illi tali fond m'huwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet, u dan occorendo bin-nomina ta' periti nominandi.

iii. TORDNA l-bejgh bil-licitazzjoni tal-fond *maisonette* minghajr numru ufficjali u bl-isem ‘La Casita' Triq Moroni, Viani;

iv. TILLIKWIDA dik s-somma ta' pagamenti tal-*loan* mal-Bank HSBC, imhallsa mir-rikorrenti ghan-nom ta' l-intimata u konsegwentement, TORDNA lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti, dik is-somma hekk likwidata;

v. TORDNA ghalhekk illi r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta`, dedott l-ispejjez u *loan* li ghadu pendenti mal-bank, kif ukoll dedott is-somma hekk likwidata skont ir-raba’ (4) talba tar-rikorrenti, tigi mbaghad diviza bejn il-kontendenti; u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez u l-intimata minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-17 ta’ Marzu 2015.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimata Jacqueline Field (ID:530473M) datata 17 ta’ Marzu 2015 (fol 18) fejn esponiet bir-rispett u kkonfermat bil-gurament taghha l-fatti li gejjin li huma maghrufa minnha:

1. Illi l-esponenti qatt ma giet interpellata sabiex tersaq ghad-divizjoni tal-proprjeta` in kwistjoni u ghalhekk l-azzjoni hija intempestiva u r-rikorrenti ma ghandha tehel ebda spejjez.

2. Illi ghalkemm huwa minnu illi skont kuntratt tat-tmienja (8) ta' Lulju tas-sena elfejn u hamsa (2005) fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttill, il-partijiet akkwistaw il-fond bl-isem La Casita gia Dar il-Hena fi Triq Moroni Gzira, effettivemet kienet l-esponenti li hallset il-prezz intier minn flusha sabiex isir l-akkwist ta' dan il-fond.

3. Illi kontrarjament ghal dak premess mir-rikorrent fir-rikors guramentat ma kien hemm ebda facilita` bankarja involuta fix-xiri tal-fond kif jirrizulta mill-istess kuntratt ipprezentat mill-attur.

4. Illi kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza r-rikorrent m'ghandu ebda kreditu fil-konfront tal-esponenti imma hija l-esponenti illi ghandha kreditu fil-konfront tar-rikorrent.

5 Illi mhux kontestat illi l-fond mhux divizibbli.

6. Illi f'kwalunkwe kaz jekk il-Qorti tordna l-bejgh tal-fond in kwistjoni l-ewwel ghandu jitnaqqas dak dovut lill-esponenti, liema ammont ghandu jigi likwidat mill-Qorti a bazi tal-provi prodotti tul it-trattazjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra permessi fil-ligi.

Rat il-kontro talba ta' Jacqueline Field (ID:530473M) ipprezentata mar-risposta guramentata tas-17 ta' Marzu 2015, a fol 20 tal-process fejn esponiet bir-rispett u bil-gurament taghha ikkonferma:

Illi l-esponenti kellha relazzjoni mar-rikorrent rikonvenzjonat u matul din ir-relazzjoni huma akkwistaw il-fond La Casita gia Dar il-hena fi Triq Moroni Gzira;

Illi l-esponenti hallset il-prezz kollu sabiex inxtara dan il-fond minn flusha u ghalhekk ghandha kreditu fil-konfront tar-rikorrent rikonvenzjonat;

Illi r-rikorrent rikonvenzjonat ma hareg ebda flus ghall-akwist ta' dan il-fond;

Illi l-partijiet hadu *loan* mill-HSBC (*maxicredit*) ta' Lm7,000 sabiex jixtru karozza pero` l-fondi ntuzaw mir-rikorrent rikonvenzjonat sabiex ikun jista' jibda business, liema *business* ma rnexxiex;

Illi l-pagamenti tal-*loan* kienet taghmilhom l-esponenti minghajr ebda assistenza tar-rikorrent rikonvenzjonat u ghalhekk l-intimata ghandha kreditu ulterjuri fil-konfront tar-rikorrent rikonvenzjonat;

Illi r-relazzjoni ta' bejniethom spiccat u dana anke minhabba abbuz mentali u fiziku tar-rikorrent rikonvenzjonat fuq l-esponenti;

Illi l-konvenuta ghandha tifel ta' sena u nofs u tghix fil-fond in kwistjoni filwaqt illi thallas il-*loan* tal-HSBC;

Illi l-fond in kwistjoni mhux komodament divizibbli;

Illi l-esponenti tixtieq tibqa' tirrisjedi fil-fond;

Illi l-esponenti taf personalment bil-fatti suesposti;

Jghid ghalhekk l-attur rikonvenzjonat ghaliex din l-Onorabbli Qorti mghandiex:

1. Tiddikjara u tiddecidi illi l-intimata hija kreditrici tar-rikorrent rikonvenzjonat;

2. Tillikwida l-ammont tal-kreditu dovut lilha mir-rikorrent rikonvenzjonat jekk hemm bzonn anke permezz tan-nomina ta' periti nominandi;

3. Tiddikjara illi l-partijiet kontendenti m'ghandhomx jibqghu sidien b' mod indiviz tal-proprjetajiet imsemmija, cioe` il-fond bl-isem La Casita gia Dar il-Hena fi Triq Moroni Gzira;

4. Konsengwentement, tordna illi l-proprjetajiet imsemmija, u cioe' il-fond bl-isem La Casita, gia Dar il-Hena, fi Triq Moroni, Gzira ghandu jinbiegh in licitazzjoni, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

5. Tordna illi kwalunkwe rikavat mill-istess bejgh ghandu jinqasam bejn il-partijiet kontendenti f'sehem indaqs, u dan wara li l-esponenti tircievi l-kreditu dovut lilha fis-somma verjuri li tigi stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez, u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-prezenti, kontra r-rikorrent rikonvenzjonat ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentat tar-RIKONVENZJONAT Mark Pace, detentur karta tal-identita numru 254200(L) datata 30 ta' Marzu 2015 a fol 25 tal-process fejn esponi bir-rispett:

1. Illi assolutament mhux minnu illi r-rikorrenti hallset aktar milli hallas ir-rikonvenzjonat ghal fond akkwistat in komun bejniethom, u konsegwentement l-istess rikonvenzjonat m'ghandu x'jaghti xejn lir-rikonvenzjonanti u

ghalhekk m' hemm ebda somma li trid tigi likwidata a favur taghha minn din l-Onorabbli Qorti;

Illi fil-fatt, sal-lum il-gurnata baqghet ma thallas xejn minn sehma, minn dak li hemm pendenti bhala self mal-Bank, u dan *nonsotante* l-fatt illi kif ammettiet hi stess fir-rikors guramentat taghha, hija ghadha tirresjedi go fih;

3. Illi talbiet tar-rikonvenjonanti enumerati tlieta (3), erbgha (4) u hamsa (5), huma repetizzjoni ta' l-istess talbiet tar-rikorrenti rikonvenzjonat, u ghalhekk huma inutli, u huwa m'ghandux ibati l-ispejjez ta' l-istess;

Illi konsegwentement it-talbiet taghha kollha kif kontenuti fil-kontro-talba taghha, ghandhom jigu kollha michuda;

Salv eccezzjonijiet, ulterjuri; Bl-ispejjez kontra l-intimata rikonvenzjonanti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 2 ta' Mejju 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-kawza giet differita biex jinghata digriet kamerali fuq ir-rikors tal-attur datat 27 ta' Marzu 2019, u halliet il-kawza biex l-attur jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet tieghu sat-30 ta' Mejju 2019 u l-konvenuta jkollha sal-20 ta' Gunju 2019, bin-notifika/visto tad-difensur tal-kontro-parti, u halliet il-kawza ghas-sentenza *in difetto ostacolo* ghas-16 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m.

Rat id-digriet taghha tal-14 ta' Mejju, 2019 fejn wara li rat ir-rikors ta' Mark Emanuel Pace datat 27 ta' Marzu 2019 a fol 348 tal-process, fejn l-esponenti talab lill-Qorti tawtorizzah jissostitwixxi l-premessa numru 4 tar-rikors promotur bil-korrezzjoni surreferita u dan *ai termini* tal-artikolu 175(1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta; u wara li rat ir-risposta ta' Jacqueline Field datata 16 ta' April 2019 (fol 359) iddecidiet:

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, ser tilqa' t-talba ghall-korrezzjoni, kif mitluba fir-rikors datat 27 ta' Marzu 2019, u tordna li r-raba' premessa tigi korretta fis-sens li taqra hekk:

"Illi wara li l-kontendenti akkwistaw il-fond surreferit flimkien u solidament bejniethom, huma kienu hadu facilita` bankarja u cioe` loan mill-Bank HSBC, liema self igib il-kont numru 1801896"."

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali ta' Mark Emanuel Pace datata 30 ta' Mejju 2019 a fol 364 *et sequitur* tal-process.

Rat in-nota responsiva tal-konvenuta Jacqueline Field ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur, datata 19 ta' Gunju 2019 a fol 387 *et sequitur* tal-process.

Rat id-digriet taghha tat-12 ta' Lulju 2019 fejn:

Rat ir-rikors datat 6 ta' Gunju 2019; Rat id-digriet taghha tan-notifika; Qieset li stante li din il-kawza wasslet fi stadju inultrat billi hija differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Lulju

2019, ordnat in-notifika tad-difensur tal-kontroparti; Rat li minkejja tali notifika, ma dahhlitx risposta; F'kull kaz tikkonsidra li d-dokument huwa irrilevanti ghall-kawza; Ghaldaqstant tilqa' t-talba u tordna l-isfilz tad-dokument indikat fir-rikors mill-atti."

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' dan il-kaz ir-rikorrent qed jitlob li l-fond 'La Casita', fi Triq il-Moroni, Gzira, jinbiegh b'licitazzjoni *stante* li hija proprjeta` in komun bejn il-kontendenti, sabiex jigi diviz ir-rikavat bejn il-kontendenti. Inoltre qed jitlob li jithallas lura tal-pagamenti tas-self li kien ittiehed mill-Bank HSBC mhallsa minnu ghan-nom tal-intimata.

L-intimata rribattiet billi sostniet hi din il-kawza hija intempestiva *stante* li hi qatt ma giet interpellata biex tersaq ghad-divizjoni tal-proprjeta`. Gie eccepit li ghakemm hu minnu, li skont il-kuntratt datat 8 ta' Lulju 2005 il-partijiet akkwistaw l-imsemmi fond, izda l-fond gie mhallas interament minnha, u kuntrarjament ghal dak premess ma' kien hemm l-ebda facilita` bankarja ghax-xiri ta' dan il-fond. Inoltre` gie sostnut ukoll li r-rikorrent m'ghandu l-ebda kreditu fil-konfront taghha.

Inoltre`, l-intimata pprezentat kontro-talba fejn qablet li l-fond ghandu jinbiegh b'licitazzjoni peress li mhuwiex komodament divizibbli. Madanakollu talbet li hi tithallas tal-

krediti taghha rapprezentanti pagamenti maghmula minnha lill-HSBC Bank plc.

Fatti:

Jirrizulta li matul ir-relazzjoni taghhom, il-kontendenti, kienu xtraw il-fond "La Casita", fi Triq Moroni, Gzira, permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 8 ta' Lulju 2005, esebit bhala **Dok A.** Sussegwentemet ghall-akkwist ta' dan il-fond, jirrizulta li l-partijiet hadu self ta' Maxicredit mill-Bank HSBC fl-ammont ta' Lm7,000. Il-partijiet qed jivvantaw kreditu reciprokament tal-pagamenti li jghidu li ghamlu fuq is-self imsemmi.

Provi:

Mark Pace xehed permezz ta' affidavit (fol 62-64) li kkonferma l-fatti dikjarati fejn qal li hu u l-intimata kienu f'relazzjoni u xtraw post ghar-residenza taghhom permezz tal-kuntratt esebit bhala Dok A. Spjega li biex xtraw il-fond ma hadux *loan* l-hlas sar permezz ta' flus li Jacqueline kellha f'idha mill-post li kellha precedentement. Qal li hu kien hallas nofs il-valur tal-post f'*cash* lil Jacqueline billi ghenu missieru. L-ispiza ta' taxxi u hlasijiet tan-nutar eccetra hallashom hu fl-ammont ta' Lm3,000. Sussegwentement, qal li huma hadu *loan* mill-Bank fl-ammont ta' Lm7,000, kif muri minn Dok B biex jimlew il-post. Dak is-self ittiehed f'April 2006, u rigward dak li qalet Jacqueline li dan il-*loan* ittiehed ghal xiri ta' karozza mhuwiex minnu, fil-fatt il-vettura Suzuki Alto inxtrat sena qabel ma ttiehed dan il-*loan*. U cioe` fl-14 ta' Gunju 2005.

Semma li r-relazzjoni tieghu ma' Jacqueline spiccat fl-2007 meta telaq mid-dar fi Frar 2007, u hi qatt ma riedet tasal ghal ftehim biex ittih sehmu, u hi ghadha tghix fil-fond sal-lum. Qal li wara li hu telaq mid-dar, Jacqueline tilfet l-impjieg taghha, u b'hekk baqa' jhallas il-*loan* pendenti li kien hemm hu, izda sussegwentement waqaf ighinha finanzjarjament ghax ra li kienet qed tinqeda bih finanzjarjament. Spjega li bejn l-2012 u l-2015, ircieva ittri u telefonati mill-HSBC fejn gie infurmat li l-pagamenti tal-*loan* qeghdin b'lura b'diversi xhur, u ghalhekk hu kien qed ihallas il-pagamenti b'lura biex ma jittiehdux passi kontriha. Qal li hu kellu jikri post mill-2007 sal-lum biex ikollu saqaf taht rasu, u ma jistax jidhol fil-fond li ghandu sehem minnu, fejn ghadha toqghod Jacqueline. Zied ighid li meta baghat ittri legali lil Jacqueline, hi ma wegbitx.

In kontro-ezami qal (fol 279-286)[1] li hu ma jifhimx wisq bil-Malti. Mistoqsi ghalhekk dwar il-kontenut tal-affidavit tieghu, jekk inqralux qal li qaghad fuq dak imnizzel u indikat mill-avukat wara li hu qalilha xi tnizzel. Ikkonferma li ma kienx hemm *loan* fuq il-fond in kwistjoni. Qal li Jacqueline kienet bieghet proprjeta` ohra, u l-fond thallas minn hemm, izda missieru ghenu u hu hallasha ammont ta' Lm13,000 u Lm17,000 f'*cash* u tahomlha minghajr ma tnizzel xejn bil-kitba u minghajr ma kien hemm xi hadd prezenti. Qal li l-*loan* li ttiehed wara li nxtara l-fond ma kienx ghall-karozza imma ghall-*furnishings* tad-dar. Dwar is-Suzuki Alto qal li Jacqueline kienet issuq din il-vettura, missieru ma kienx

[1] Seduta tad-29 ta' Mejju 2017

isuqha peress li ma setax ikompli jsuqha minhabba ragunijiet ta' sahha u ghalhekk bdiet issuqha Jacqueline. Hu cahad dak li qalet Jacqueline dwar il-vettura u cahad ukoll li l-*loan* li ttiehed wara li nxtara l-fond kien ghal negozju tieghu. Qal li fir-relazzjoni tieghu ma' Jacqueline dejjem hadem, kien jahdem fil-bakery, u gieli ghamel *cash repayments* ghal-*loan*.

In-Nutar Rachel Busuttil xehdet (fol 87-90)[2] ikkonfermat li l-kuntratt a fol 6 gie redatt minnha.

Rena Busuttil xehdet in rapprezentanza tal-HSBC (fol 88-90; 91-92)[3] qalet li applikaw Mark Pace u Jacqueline Field biex jiehdu s-self ta' Lm7000 fit-28 ta' April 2006. Is-*sanction letter* harget fit-2 ta' Mejju 2006. Semmiet li s-self ittiehed biex tinxtara karozza u kienet ittiehdet ipoteka fuq il-post 'La Casita', Triq Morani, Gzira. Esebiet l-i*statements* Dok RB1. Spjegat li mit-12 ta' Gunju 2006 sat-12 ta' Frar 2013 il-pagamenti kienu qed isiru b'*direct debit*, li kienu jittiehdu mill-kont li jinsab f'isem Jacqueline Field, imbaghad twaqqaf mill-Bank mit-12 ta' Gunju 2013, fejn kien qed jigi addebitat is-*savings account* ta' Jacqueline Field u jikkreditaw il-*home loan account*. Sabu trasferimenti li ma jafux min ghamilhom datati 3 ta' Dicembru 2010, 7 ta' Settembru 2012 u 25 ta' Lulju 2013 u tal-31 ta' Mejju 2014, fl-ammonti ta'€76, €225, € 240 u €330.

[2] Seduta tat-28 ta' Jannar 2016.
[3] Seduta tat-28 ta' Jannar 2016; Seduta tat-12 ta' Frar 2016.

Esebiet Dok V1 sa V3, tlieta minn dawn il-*vouchers*, u jirrizulta li l-pagamenti saru minn Mark Pace, u li ma nstabx il-*voucher* fl-ammont ta' €76.

Audrey Ghigo, in rapprezentanza tal-HSBC Bank plc xehdet (fol 116-117; fol 314-318,)[4] u esebiet Dok Z1 kont kurrenti f'isem Jacqueline Field bin-numru 009014150001 u Dok Z2 kont *Savings Term deposit account*, Dok Z3 *Loan account* numru 13716941 qed jigi esebit Dok Z4 u *loan account* iehor esebit Dok Z5, u kien hemm *loan account* iehor f'isem Jacqueline Field u Mark Pace.

Ipprezentat is-*sanction letter* u kopja tal-*bank statement* Dok AG1 u Dok AG2, u f'Dok AG 1 hemm indikat *maxicredit 'to purchase a car'*. U dan il-*loan* igib numru 18019896. Qalet li ricerka dwar *home loan*s ma saritx ghas-seduta tal-lum. Izda dwar dan il-*loan* specifiku, hemm indikat li *'to purchase a car'*, ghalhekk mhuwiex '*home loan*'.

Jacqueline Field xehdet permezz ta' affidavit (fol 254) u qalet li kellha relazzjoni ma' Mark Pace liema relazzjoni spiccat ghax hu kellu relazzjoni ma' xi hadd iehor. Qalet li fl-2005 hi bieghet il-fond taghha 36, Triq is-Sidra, Swieqi, u wara li inqata' dak dovut lill-Bank peress li kien hemm *home loan* hi rceviet fil-kont taghha zewg cekkijiet wiehed fl-ammont ta' Lm13,000 u iehor Lm68,697.80, u minn dawn il-fondi thallas il-fond Casita. Qalet li l-prezz tal-fond kien Lm57,500 u l-boll u l-ispejjez tan-nutar hallsithom hi. Spjegat li ma tistax tifhem kif ir-rikorrent qed jippretendi l-hals ta'

[4] Seduta tat-13 ta' Mejju 2016; Seduta tal-1 ta' Dicembru 2015;

sehem mill-fond ghax dan kollu hargitu hi. Qalet li ma kellhomx *home loan*s u l-post kien imhallas kollu minnha. Izda, qalet, li hi qatt ma fehmet l-implikazzjoni li l-fond jitqieghed ukoll fuq isem ir-rikorrenti u hi kienet tafdah. Fil-fatt qalet li pagamenti ghal-*loan* hu qatt ma ta ghax ma kellux minn fejn, u biex hadu *loan* kellhom ikollhom *'life u home insurance'* u dawn it-tnejn qeghdin fuq isimha u l-pagamenti ghamlithom hi.

Dwar il-*loan* li hadu wara x-xiri tad-dar qalet, li ghalkemm jirrizulta li dan kien *car loan*, fil-fatt is-Lm7,000 dahlu fil-kont personali tar-rikorrent minhabba li ntuzaw minnu ghal negozju li kien falla. B'referenza ghall-karozza Suzuki Alto, din ma kinitx il-karozza tieghu, izda ta' missier ir-rikorrent, u l-pagamenti ghal din ma kinitx taghmilhom hi. Qalet li jirrizulta li wara li r-rikorrent kellu incident b'din il-vettura u giet skrapjata, hu waqaf jaghmel il-pagamenti ghax fil-fatt ghamlulu sekwestru.

In kontro-ezami qalet (fol 323-332)[5] li r-relazzjoni taghha ma' Mark damet xi 8 snin, kienu l-ewwel joqghodu fil-fond fis-Swieqi li meta nbiegh, marru joqghodu fil-fond 'La Casita', Moroni Street, Gzira. Qalet li r-relazzjoni ntemmet fl-2006, jew l-2007. Spjegat li fid-dar fil-Gzira kienu ighixu hi, hu u l-genituri taghha. Qalet li hi xtrat il-fond La Casita bil-flus li dahhlet meta xtrat id-dar fis-Swieqi. Semmiet li d-dar 'La Casita' nxtrat fl-2005 u kellha 30 sena dak iz-zmien hi. Qalet li kieku kienet taf li kien ser jitpogga isem Mark ukoll fil-kuntratt ma kinitx tiffirmah. Dwar il-konvenju qalet li marret

[5] Seduta tat-18 ta' Settembru 2018.

ma' Mark, u hi taf li zgur iffirmat. Ikkonfermat li n-Nutara qrat il-kuntratt quddiem kulhadd. Ghalhekk, mistoqsija ghax ma qalet xejn meta rat li kien hemm isem Mark ukoll fil-kuntratt qalet li hi kienet tibza' minnu, u ghalhekk xorta ffirmat. Mistoqsija qattx ghamlet rapport l-Ghassa dwar vjolenza ta' Mark fuqha qalet li le, ghax kienet tibza'. Mistoqsija Mark kellux *cheque book* dak iz-zmien qalet li le, qalet li hi dejjem hadmet. Cahdet li Mark qatt taha flus wara li xtrat id-dar 'La Casita', qalet, li kieku ta ammont ta' flus li kien sehmu, hi kienet ser tpoggi dawn il-flus il-Bank.

Dwar il-*loan* ta' Lm7,000 qalet li dan ittiehed ghax Mark kien ser igib affarijiet f'daqqa minn barra ghal xi negozju, gabhom ftit ftit u mhux f'daqqa u l-affari falliet. Ziedet tghid li l-flus ta' dan il-*loan* minkejja li kien fuq it-tnejn li huma, hi m'ghamlitx uzu mil-*loan* u mil-flus. Dwar l-ammont ta' self ta' Lm7,000 qalet li dejjem thallas minnha kien jingibed mill-kont tal-Bank taghha. Izda ikkonfermat li peress li llum imsiefra m'ghadhiex taghmel il-pagament fuq dan il-*loan*.

F'kontro-ezami ulterjuri qalet (fol 339-342)[6] li l-karozza in kwistjoni xi drabi saqha missier Mark. Referuta ghall-mandat ta' sekwestru a fol 259 tal-process qalet li l-vettura kienet fuqha u fuq isem Mark, u hu ma baqax ihallas il-pagamenti, u l-vettura Suzuki wara l-mewt ta' missieru hadha Mark. Qalet li anke hawn hi kienet ghamlet ir-*repayments* fuq dan il-*loan*. Dwar il-pagamenti li jidhru indikati a fol 159 tal-process fl-ammont ta' Lm13,000 u Lm68,697, qalet li dawn kienu l-pagamenti wara li bieghet id-dar fis-Swieqi, liema dar

[6] Seduta tal-15 ta' Jannar 2019.

kienet f'isem il-genituri taghha izda mbaghad taw il-flus lilha biex tixtri d-dar La Casita fil-Gzira.

Emma Louise Muscat xehdet (fol 307-312)[7] u qalet, li xi tnax-il sena ilu peress li kienet ghaddeja minn separazzjoni hi u bintha ta' sentejn ghexu ma' Mark u Jacqueline ghal tliet xhur. Qalet li dak iz-zmien kien hemm il-genituri ta' Jacqueline joqghodu hemm ukoll. Semmiet li fil-perjodu qasir li kienet hemm rat diversi argumenti u attegjament abbuziv min-naha ta' Mark. Qalet li meta kienet hemm kienet infurmata kemm minn Mark u kemm minn Jacqueline li Jacqueline kienet hallset ghall-proprjeta`. Qalet li ltaqghet ma' Jacqueline peress li kienet tahdem maghha.

Dorian Camilleri, *Senior Credit Assessor* mal-HSBC Bank, xehed (fol 313-318)[8] dwar ir-*repayments* tal-*loan* u qalet li kien jaghmel kuntatt ma' Mark Pace. Qalet li l-ewwel darba li cempillu kien fil-15 ta' Lulju 2013, ghax il-kont kien b'lura. Spjegat li mbaghad mill-14 ta' Mejju 2014 sa Awwissu ma kellhiex aktar kuntatt u hi baqghet tahdem f'dak id-Dipartiment sas-sena 2014 ghax f'Ottubru 2014 bdiet f'Dipartiment iehor. U ghal dan il-'*loan*' qed jaghmel tajjeb il-fond 'La Casita' il-Gzira, izda dan il-'*loan*' kien *Maxicredit* u mhux *home loan*, fil-fatt *Maxicredit* ma jinghatax ghal *home loan*.

[7] Seduta tas-6 ta' April 2018.
[8] Seduta tal-15 ta' Dicembru 2015.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta’ Dritt:</u>

Fil-kaz in ezami r-rikorrenti qed jikkontendi, li hu ghandu sehem mill-imsemmi fond, *stante* li l-fond in mertu inxtara fuq isem il-kontendenti kif jidher mill-kuntratt tal-akkwist datat 8 ta’ Lulju 2005. Hu jsostni li baqa' ihallas il-pagamenti fuq is-self u li wara l-kuntratt ta’ bejgh, hallas lill-intimata l-ammont ta’ €30,000 f'pagamenti ta' Lm13,000 u Lm17,000 fi flus kontanti.

Min-naha l-ohra, l-intimata sostniet li l-fond in kwistjoni thallas mir-rikavat ta' bejgh ta' proprjeta' taghha is-Swieqi. Inoltre li hallset hi pagamenti suq il-kont tas-self mal-HSBC Bank plc. Ghalhekk qed tivvanta kreditu kontra r-rikorrent.

Ikkonsidrat *in primis*, li jirrizulta mill-Kontro Talba li l-konvenuta qed taccetta li l-fond jappartjeni lill-kontendenti komunement bejniethom, tant li qed taqbel li l-fond jinbiegh b'licitazzjoni. Qed tghid ukoll li l-fond mhuwiex komodament divizibbli. Difatti jirrizulta mit-talbiet rikonvenzjonali enumerati 3, 4 u 5 li qed titlob li r-rikavat mill-bejgh jinqasam f'ishma ugwali bejn il-partijiet wara li tircievi l-kreditu taghha.

Illi ghalhekk huwa inutili li din il-Qorti tidhol fl-allegazzjoni maghmula mill-intimata li halliet li r-rikorrent jidher bhala akkwirent fuq il-fond ghaliex "kienet tibza’ minnu." Dwar dan ma hemm l-ebda prova u, inoltre, lanqas hija sorretta mat-talbiet rikonvenzjonali taghha fejn taccetta l-komproprjeta` tar-rikorrent.

Jibqa' ghalhekk li din il-Qorti tezamina l-kwistjoni tal-krediti reciproci bejn il-partijiet.

1. Kreditu naxxenti mill-bejgh tal-fond tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti xehdet li dahhlet rikavat f'zewg cekkijiet ta' Lm13,000 u iehor Lm68,697.80 rispettivament u li dawn thallsu ghax-xiri tal-fond. Il-fond inxtara bil-prezz ta' Lm57,500 u hi hallset ukoll it-taxxa tal-boll u tan-Nutar. Dan jirrizulta mid-dokumenti bankarji esebiti. Ir-rikorrent da parti tieghu, sostna li hallas Lm3,000 ghall-boll u ghall-ispejjez tan-Nutar fix-xhieda teghu. Izda, *nonostante* l-allegazzjonijiet tieghu, dan mhuwiex ippruvat bl-ebda mod, kuntrarjament ghal dak sostnut mill-intimata li hu sostanzjat bl-i*statement* u d-dokumenti bankarji esebiti.

Inoltre`, ir-rikorrent sostna wkoll fix-xhieda tieghu, li in segwitu ghall-kuntratt ta’ bejgh ghad-dar in kwistjoni, iffirmat bejn il-partijiet, hu hallas lill-intimata l-ammont ta’ Lm30,000 fi flus kontanti. Anke hawnhekk, din l-allegazzjoni mhija bl-ebda mod ippruvata u sostanzjata la b’xhieda u lanqas b'xi provi dokumentarji kif ammetta r-rikorrenti stess. Ir-rikorrent lanqas juri l-icken prova minn fejn seta' ottjena dawn il-flus kontanti. Ammess li bejn il-partijiet kien hemm relazzjoni intima, huwa difficli ghal din il-Qorti li taccetta li r-rikorrent ma zammx xi kont tal-ammont sostanzjali li jghid li hallas lill-intimata.

Hija regola generali li l-piz tal-prova jinkombi fuq min jafferma fatt, *onus probandi incubit ei qui dicit non ei qui negat* (**Joseph Zammit vs Joseph Hili** Vol XXXVII-I-578). Minn ezami akkurata tal-atti tal-kaz, ir-rikorrent ma ssostanzja bl-ebda mod dak minnu sostnut, filwaqt li l-

intimata ssostanzjat il-fatt li l-fond mertu tal-kaz thallas mill-ammonti minnha msemmija.

Punt iehor, kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-intimata, hu li originarjament dak premess fir-rikors promotur, kien jimplika li kien hemm *home loan* bejn il-kontendenti. Illi fil-mori ta' dan il-kaz proprju lejn il-konkluzjoni, intalbet korrezzjoni ghal dak premess, u kienet giet awtorizzata din il-korrezzjoni. Difatti, huwa pacifiku u sorrett mill-provi bankarji, li s-self ittiehed wara l-akkwist tal-fond. Inoltre dan ittiehed f'forma ta' *Maxicredit,* li, skont ix-xhieda tar-rapprezentanti tal-Bank, ma jintuzax ghall-*home loans.* Hekk divergenza fil-verzjoni tal-partijiet dwar l-iskop tas-self fejn inghad li ttiehed ghax-xiri ta' vettura, ghall-mobbli, jew ghall-finanzjar ta' negozju tar-rikorrent li sussegwentement falla. Li hemm qbil izda, huwa li l-fus ma intuzawx ghax-xiri tal-fond u ghalhekk mhumiex marbuta mal-prezz tal-akkwist. Ghalhekk dan ukoll jikkonferma l-verzjoni tal-fatti tal-intimata li l-fond thallas interament minnha.

Billi mhuwiex ikkontestat li l-fond *de quo* gie akkwistat permezz tal-kuntratt tal-akkwist Dok A, f'isem il-kontendenti, l-ewwel talba' tar-rikorrent qed tintlaqa' u jigi dikjarat il-fond 'La Casita' Triq Moroni Gzira hija proprjeta` komuni bejn il-kontendenti. Tilqa' wkoll it-tieni u t-tielet talbiet li huma ripetuti mill-intimata fit-talba rikonvenzjonali taghha.

B'referenza ghas-self li ttiehed mill-kontendenti wara l-kuntratt tal-akkwist tal-fond, jirrizulta li l-hlasijiet li saru da parti tar-rikorrent ghal dan il-*loan* huma minimi, kif jirrizulta minn Dok V1, V2 u V3. Inoltre`, jigi ribadit li dan il-*loan* evidentement mhuwiex *loan* ghall-fond in kwistjoni kif qed jikkontendi r-rikorrent. Ghalhekk, tenut kont tal-hlasijiet minimi maghmula mir-rikorrent, u meta jigi kkunsidrat li l-'*loan*' kien f'isem iz-zewg partijiet f'dan il-kaz, m'hemmx lok li tilqa' t-talba tar-rikorrent sabiex jithallas ta' dak li hu hallas fil-pendenzi ghal dan il-'*loan*'.

TIlqa' wkoll il-hames talba tar-rikorrenti limitatament billi tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond izda mir-rikavat hija l-intimata li ghandha tithallas tal-krediti taghha.

<u>It-Talba Rikonvenzjonali.</u>

Illi l-intimata pprezentat kontro-talba fejn gie rilevat li hi hallset il-prezz kollu sabiex inxtara l-fond *de quo* minn flusha, ghalhekk hi ghandha kreditu fil-konfront tar-rikorrent rikonvenzjonat, *stante* li hu ma hareg l-ebda flus ghal dan il-fond. Dwar il-*loan* ta' Lm7,000 mal-HSBC (*Maxicredit*), hi sostniet li l-pagamenti kienu jsiru minnha. Ghalhekk, talbet li jigi dikjarat li hi kreditrici tar-rikorrent rikonvenzjonat, tordna l-bejgh tal-imsemmi fond *stante* li l-partijiet huma sidien b'mod indiviz tal-imsemmija proprjeta`, izda qed jintalab ukoll li r-rikavat mill-bejgh tal-fond jinqasam wara li l-intimata tircievi l-kreditu dovut lilha.

Ir-rikorrent rikonvenzjonat irribatta billi qal li mhuwiex minnu li r-rikorrenti hallset aktar milli hallas hu ghall-fond akkwistat kwindi sostna li m'ghandu x'jaghti xejn lir-rikonvenzjonanti.

Mertu

Il-Qorti ser tillimita ruhha billi tiddetermina u tillikwida l-krediti pretizi mill-intimata *stante* li t-talbiet dwar il-komproprjeta' u l-licitazzjoni gew trattati fl-ezami taghha tat-talbiet tar-rikorrent.

Ikkonsidrat li l-provi migjuba jikkonfortaw il-verzjoni tal-intimata billi jevidenzjaw li hi hallset ghall-prezz intier tal-fond in kwistjoni. Mill-provi prodotti, ma jirrizultaw l-ebda provi dwar hlasijiet li ghamel ir-rikorrent rikonvenzjonat versu l-hlas ghall-akkwist tal-fond *de quo*. Ghalhekk, din il-Qorti mhijiex ser tikkonsidra aktar dak eccepit mir-rikorrent rikonvenzjonat ghat-talbiet rikonvenzjonali.

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjonijiet tar-rikorrent rikonvenut, u in segwitu tilqa' t-talbiet kollha rikonvenzjonali tal-intimata billi tiddikjara li l-intimata hi kreditrici tar-rikorrent rikonvenzjonat, u tillikwida l-ammont li ghandu jithallas mir-rikorrent rikonvenzjonat fl-ammont ta' Lm28,750 (nofs il-prezz tal-akkwist tal-fond) (ekwivalenti ghal €66,967.37) li r-rikorrent rikonvenzjonat ghandu jhallas lill-intimata minn sehemu mir-rikavat tal-bejgh tal-imsemmi fond.

Illi ghar-rigward il-kreditu pretiz ghall-hlas ta' nofs l-ispejjez notarili u tat-taxxa tal-boll, hija tal-fehma li l-intimata

ghandha wkoll tigi rimborsata ta' dawn l-ispejjez gjaladarba utilizat ir-rikavat mill-bejgh tal-proprjeta' taghha ghax-xiri tal-post. Madanakollu ma tressqux provi rigward l-ammont tal-ispejjez notarili. L-ispejjez tat-taxxa tal-boll jirrizultaw mill-kuntratt ta' xiri u dawn jammontaw ghal Lm2,225 u cioe` €5,182.85. In-nofs, u cioe` €2,591.42 huwa dovut lill-intimata.

Konsegwentement ser tghaddi biex tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond in mertu u r-rikavat mill-istess jinqasam f'zewg porzjonijiet ugwali.

In segwitu, tichad l-eccezzjonijiet kollha tar-rikorrent rikonvenut.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi** ghar-ragunijiet spjegati, billi, filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimata:

1. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara** li l-fond *maisonette* minghajr numru ufficjali u bl-isem 'La Casita', Triq Moroni, Viani, Gzira huwa l-proprjeta` in komun tal-kontendenti flimkien fi kwoti indaqs u indivizi bejniethom;

2. **Tilqa'** t-tieni talba u tiddikjara illi tali fond m'huwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet;

3. **Tilqa'** t-tielet talba u tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tal-fond *maisonette* minghajr numru ufficjali u bl-isem La Casita' Triq Moroni, Viani kif dispost hawn taht;

4. **Tichad** ir-raba' talba tar-rikorrent**;**

Ghal dak li jirrigwarda it-Talba Rikonvenzjonali filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tar-rikorrent rikonvenzjonat:

1. **Tilqa'** l-ewwel talba rikonvenzjonali u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata hija kreditrici tar-rikorrent rikonvenzjonat;

2. **Tilqa'** t-tieni talba rikonvenzjonali u tillikwida l-ammont tal-kreditu dovut lill-intimata mir-rikorrent rikonvenzjonat fl-ammont ta' disgha u sittin elf, hames mija u tmienja u hamsin ewro u tmenin centezmu (€69,558.80);

3. **Tilqa'** it-tielet talba rikonvenzjonali *stante* li din hija ripetizzjoni tat-talbiet attrici;

4. **Tilqa'** r-raba' talba rikonvenzjonali ghall-istess raguni.

Tordna li jsir il-bejgh b'licitazzjoni, bil-procedura mfissra fil-ligi ghall-bejgh bl-irkant, tal-proprjeta` ossia *maisonette* minghajr numru ufficjali u bl-isem 'La Casita', Triq Moroni, Viani, Gzira, u dan, abbazi tal-valur stmat minn Perit nominand fil-proceduri tal-bejgh b'licitazzjoni.

Tiddisponi mill-Hames Talba Attrici u mill-Hames Talba rikonvenzjonali fis-sens li :

Ir-rikavat mill-bejgh jigi diviz f'ishma ugwali bejn il-kontendenti filwaqt li mis-sehem dovut lir-rikorrent ghandu jithallas lill-intimata l-kreditu taghha, li qed jigi likwidat u kanonizzat b'din is-sentenza fl-ammont disgha u sittin elf, hames mija u tmienja u hamsin ewro u tmenin centezmu (€69,558.80) flimkien mal-imghaxijiet legali dekorribbli mill-lum sal-hlas effettiv;

Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir il-Hamis 24 ta' Ottubru 2019 fil-11:00a.m.

L-ispejjez gudizzjarji jithallsu kwantu ghall-zewg terzi (2/3) mir-rikorrent u terz (1/3) mill-intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019