QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 26 ta' Jannar 2023

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 296/2018 JVC

Joanne Borg (KI 427498M)

vs

David Abela (KI 572177M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Joanne Borg li kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi b'kuntratt tal-21 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Spiteri Debono hawn anness u mmarkat bhala dokument

A, ir-rikorrenti kienet akkwistat flat 2, Plot 3A Triq Blat il-Qamar, is-Siggiewi, liberu u frank, minghajr cnus, pizijiet jew gravame.

2. Illi sussegwentement hija dahlet f'relazzjoni mal-intimat u kellha zewgt itfal minn din ir-relazzjoni li jisimhom Devianne u Aleandro ahwa Abela li llum ghandhom 12 u 10 snin rispettivament.

3. Illi tul il-kors tar-relazzjoni extra maritali taghhom, l-intimat kien jheddidha biex iddawwar fuq ismu nofs indiviz tal-fond imsemmi ghax kien jippretendi li kien qed ihallas nofs il-pagament tal-loan fuq il-fond imsemmi.

4. Illi r-rikorrenti ghalhekk kontra l-volonta' taghha u biex tevita l-inkwiet, ittrasferit nofs indiviz tal-fond Flat 2, Plot 3A Triq Blat il-Qamar, is-Siggiewi fuq l-intimat u dan b'kuntratt tal-4 ta' Gunju 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino hawn anness u mmarkat bhala dokument B.

5. Illi hija m'ghadhiex konviventi mal-intimat u kellha tahrab flimkien ma' uliedhom mid-dar Flat 2, Plot 3A Triq Blat il-Qamar, is-Siggiewi u jirrikoveraw ruhhom ghand il-genituri taghha minhabba swat u mohqrija li hija ssubbit u fil-fond baqa' jghix l-intimat.

6. Illi b'rikors guramentat numru 179/2017 (RGM) fl-ismijiet "Joanne Borg vs David Abela" hija talbet il-kustodja ta' uliedhom minuri u l-manteniment tal-istess tfal minuri u fl-interess tal-istess tfal minuri liema rikors ghadu pendent quddiem il-Qorti tal-Familja.

7. Illi ghalhekk il-kontendenti ghandhom nofs indiviz kull wiehed tal-fond Flat 2, 3A Triq Blat il-Qamar, is-Siggiewi.

8. Illi pero` l-attrici effettivament hallset u nefqet fil-binja imsemmija l-flus kollha ghall-arredament strutturali tal-fond kif ukoll tal-ghamara fl-istess fond u dan salv il-pagamenti tal-loan mal-Bank of Valletta Plc.

9. Illi l-attrici hallset ghat-tlestija tal-istess fond is-somma ta' €35,260 skond statement of account hawn anness u mmarkat bhala dokument C liema somma trid tigi kreditata lilha qabel id-divizjoni tal-bilanc tal-kreditu wara l-bejgh in subbasta tal-fond Flat 2, 3 A Triq Blat il-Qamar, is-Siggiewi.

10. Illi l-fond huwa okkupat mill-intimat u minkejja illi qed jigi uzat minnu, hemm kont ta' cirka €1,606.15c dovuti lil ARMS Limited li l-intimat ma jridx ihallas minkeija li hija tibghatlu regolari u dan kif jirrizulta mid-dokument D hawn anness

11. Illi l-attrici ma tridx tibqa' aktar in komun mal-intimat u peress illi l-fond mhux komodament divizibbli ghandu jinbiegh b'licitazzjoni skond il-Ligi.

Ghaldaqstant l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunjiet premessi jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond Flat 2, 3A Triq Blat il-Qamar, is-Siggiewi mhux komodament divizibbli.

2. Tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond imsemmi Flat 2, 3A, Triq Blat il-Qamar, Siggiewi.

3. Tikkundanna lill-intimat ihallas lill-attrici s-somma ta' €35,260 kif ukoll il-kont pendenti tad-dawl u ilma ammontanti ghal €1606.15c globalment ammontanti ghal €36,866.15c liema somma ghandha tigi dedotta minn kull rikavat wara l-bejgh tal-istess proprjeta' u qabel il-partijiet jiddividu l-bilanc mir-rikavat.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta' Awissu 2017 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument E u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' David Abela li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tal-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta fil-mori tal-kaz;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attrici.'

Rat li fil-verbal tas-17 ta' Mejju, 2018 il-partijiet qablu li l-fond li tieghu qed tintalab il-licitazzjoni mhux komodament divizibbli.

Rat ukoll li filwaqt li r-rikorrenti insistiet li jigu ammessi oblaturi estranei fil-licitazzjoni, l-intimat ivverbalizza l-oggezzjoni tieghu ghall-istess.

Rat li fl-istess verbal din il-Qorti diversament preseduta fuq talba tal-partijiet innominat lill-Perit Elena Borg Costanzi, a spejjez bin-nofs bejn il-partijiet, sabiex tirrelata dwar stima tal-fond fis-suq mibjugh.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku a fol. 191 et seq tal-process.

Rat ix-xiehda, dokumentazzjoni, affidavits, kuntratti, kontro-ezamijiet, rapporti u provi kollha fl-atti.

Rat illi fil-verbal datat 26 ta' April 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jiprezentaw noti ta' sottomissonijiet f'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'talba sabiex il-parijiet ma jibqghux ko-proprjetarji tal-fond li jgib l-indirizz Flat 2, Plot 3A, Triq Blat il-Qamar, Siggiewi. Il-partijiet kienu f'relazzjoni izda din spiccat. Illum il-gurnata fil-fond jghix l-intimat wahdu filwaqt li r-rikorrenti ssostni li kellha tohrog mill-istess fond flimkien ma' uliedha. Ir-rikorrenti qed titlob li din il-Qorti tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tal-fond bl-ammissjon ta' oblaturi estranei. Ssostni li qabel il-partijiet jaqsmu r-rikavat hija ghandha tithallas kreditu li qed tippretendi li ghandha favur taghha relatat ma' spejjez li hija ghamlet fl-istess fond u wkoll fuq ammonti li ghadhom dovuti lill-ARMS Ltd.

L-intimat ma joggezzjonax ghat-talba li l-fond jigi mibjugh izda jsostni li mhux minnu li r-rikorrenti ghandha kreditu favur taghha anzi jinsisti li huwa hu li ghandu kreditu fuq il-valur tal-fond ghal

xoghlijiet li ghamel hu stess fil-fond u spejjez ta' materjal. Joggezzjona li jigu ammessi oblaturi estranei.

Illi mil-lat ta' provi l-Qorti rat a fol. 6 et seq tal-process il-kuntratt ta' self u bejgh datat 21 ta' Gunju, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Spiteri Debono li permezz tieghu ir-rikorrenti akkwistat il-fond de quo u li wkoll permezz tieghu ttiehed self mill-Bank fis-somma globali ta' Lm35,000 li minnhom Lm9,000 kienu ntizi sabiex jinxtara l-fond u s-somma rimanenti ta' Lm26,000 sabiex jigu effettwati u jitkomplew ix-xoghlijiet fil-fond.

Rat a fol. 22 et seq tal-process il-kuntratt ta' self u bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino li permezz tieghu l-intimat David Abela akkwista nofs il-fond in kwistjoni filwaqt li jidher li ha self ta' Euro 35,000 sabiex ikun jista' jixtri dan il-fond. Fl-istess kuntratt jigi dikjarat li l-Bank gie delegat sabiex ihallas hu stess lir-rikorrenti is-somma ta' Euro 35,000. Il-Qorti tifhem li dan l-ammont dahal fil-kont tal-'loan' relatat max-xiri tal-fond li gie jsejjah liz-zewg partijiet.

Rat il-lista esebita mir-rikorrenti a fol. 38 et seq tal-process li permezz taghha telenka l-ispejjez li allegatament thallsu minnha sabiex tlestiet il-proprjeta'.

Rat a fol. 41 il-kont tal-ARMS li jkopri l-perjodu 13 ta' Jannar, 2017 sa l-10 ta' Marzu, 2017 fis-somma ta' €1606.15 u rat ukoll id-dokumentazzjoni esebita mir-rapprezentant tal-ARMS relatata mal-kontijiet tal-fond in kwistjoni a fol. 210 et seq u fol. 222 et seq tal-process kif ukoll ix-xiehda tal-istess rapprezentant. Dwar dan ukoll rat in-nota tar-rikorrenti bil-kont li jkopri perjodu 3 ta' Lulju, 2020 sa 3 ta' Settembru, 2020 a fol. 235 fis-somma ta' €1,732.42.

Rat a fol. 43 tal-process ittra ufficcjali datata 8 ta' Awwisu, 2017 li permezz taghha l-intimat gie nterpellat sabiex isir il-bejgh tal-fond fin-nuqqas:

'passi ser jittiehdu kontra tieghek ghal licitazzjoni tal-fond imsemmi biex ir-rikavat jinqasam bejnietkom wara li jithallas id-dejn bilancjali tal-Bank of Valletta plc.'

Rat il-verzjoni tal-fatti kif esposti mir-rikorrenti Joanne Borg fl-affidavit taghha a fol. 58 et seq tal-process. Dwar il-kreditu li hija tippretendi li ghandha mill-intimat tixhed kif isegwi:

'Illi jiena rrid nispjega illi dawn il-€35,260 nfaqthom hekk:

1. Lm7,000, igifieri **€16,305.61,** flus li hallast ghall-finishings tal-flat skond Statement of Account li jien kont ppreparajt meta kont ghadni noqghod fil-flat in kwistjomi, u liema statement hija annessa mar-rikors guramentat tieghi bhala Dokument C. Illi bhala prova ohra ta' dan l-ispejjez jiena qed nehmez ma' dan l-affidavit statement tal-current account li ghandi f'ismi mal-BOV, u li minnu kont nohrog ic-cekkijiet ghall-ispejjez li kont naghmel fil-flat, u liema statement qed nimmarkha bhala **Dokument JB 1.**

2. €6,954 flus li hallast ghall-permessi, inkluz permessi tal-MEPA, permessi ta' high-ups, ghall-meters tad-dawl u l-ilma, li ghadhom sa llum l-gurnata fuq ismi, ghall-membrance, ghall-blinds, ghall-kmamar tas-sodda tat-tfal u ghal-irqaqat ohra.

3. **€12,000** flus li jiena hallast lill-intimat David Abela ta' xoghol li hwua ghamel fil-flat u li ppretenza li kellu jithallas tieghu minkejja li ma kienx hemm l'ebda ftehim f'dan ir-rigward. Illi dawn il-flus jiena hallasthom biex nevita l-problemi, u mhux ghax kien hemm

xi ftehim, u tant kemm baqa' jippersiti li jirdholm bilfors. Illi jiena ma kellix minn fejn inhallsu dawn il-flus, imma tant baqa jippersiti u jhedded illi jekk ma nhallsux kien ser jahraq il-post, ommi hallsitu ghan-nom tieghi. Illi bhala prova ta' dan jien qed nannetti ma' dan l-affidavit zewg skritturi **Dokumenti JB2 u JB3** datatai 17/12/2009 u 01/03/2010 ffirmati minni u minn David Abela u minn fejn jirrizulta li sari l-hlas ta' €3,000 u €9,000 globalment ammontanti ghal €12,000.'

Ir-rikorrenti ssostni li hija ghandha tiehu dan il-kreditu oltre nofs il-valur tal-fond. Dwar il-kontijiet pendenti tal-ARMS Limited hija tghid li s-somma dovuta hija konsum tal-intimat u mhux taghha u ghalhekk ghandu jhallsu hu.

Rat l-estratti mill-kontijiet bankarji tar-rikorrenti esebiti a fol. 61 et seq tal-process. Ivverifikat l-iskritturi ffirmati bejn il-partijiet dwar hlas effettwat mir-rikorrenti lill-intimat a fol. 68 et seq tal-process. Rat id-dokumentazzjoni kollha l-ohra esebita mal-affidavit tar-rikorrenti.

Rat in-nota tar-rikorrenti a fol. 143 et seq tal-process li permezz taghha ddikjarat li qed tesebixxi d-dokumenti kollha fil-pusess taghha rigwardanti permessi u pjanti tal-fond in kwistjoni u rat ukoll l-istess dokumentazzjoni. Minnhom jirrizulta li l-permess originali fuq l-istruttura nhareg f'isem terzi lura fis-sena 2002 filwaqt li dak li applikat ghalih ir-rikorrenti kienet estensjoni fil-livell tal-bejt permezz tal-applikazzjoni numru PA 07396/05 (fol. 157 et seq). Din kienet l-istess sena li l-intimat jirrizulta li beda jhallas nofs il-'loan' u wkoll hallas nofs l-ispejjez u 'loan' li kienet ghamlet ir-rikorrenti precedentement (kif ser jirrizulta aktar l-isfel f'din id-decizjoni).

Illi mir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi datat 11 ta' Ottubru, 2018 jirrizulta li l-fond bin-numru 2, Plot 3A, Triq Blat il-Qamar, Sieggiewi f'dik is-sena kellu l-valur ta' mitejn u disghin elf Euro (€290,000).

Rat l-affidavit tal-intimat a fol. 237 tal-process. F'dan l-affidavit huwa jispjega kif meta fis-sena 2005 l-partijiet ftehemu li hu kellu jixtri nofs il-fond huma ghaddew sabiex ikkalkolaw l-ispejjez li gia kienet harget ir-rikorrenti u hu hallas nofs dawn l-ispejjez lir-rikorrenti. Jelenka dawn l-ispejjez li kienu taxxa tal-boll, polza tal-assigurazzjoni, depozitu fuq il-konvenju u seba' pagamenti tal-'loan' u jghid li huwa ghalhekk hallas nofs dawn l-ispejjez fis-somma ta' Lm 2,283 lir-rikorrenti. Jixhed li minn dakinhar il-quddiem huwa baqa' dejjem ihallas nofs il-pagament tal-'loan' billi jew jghaddi l-flus lir-rikorrenti u wara bdew jinqatghu direttament mill-Bank u dan baqa' dejjem isir sakemm sar il-kuntratt fis-sena 2015 li permezz tieghu il-fond gie nofsu tieghu u wkoll wara l-kuntratt. Dan kollu huwa sopportat minn dokumentazzjoni esebita mill-istess intimat mal-affidavit tieghu. Izid li l-ammont ta' li ssemmi r-rikorrenti ttiehed mil-'loan' u ghalhekk dan qed jithallas mit-tnejn u mhux kreditu dovut lilha. Dwar il-kont tal-ARMS Ltd. isostni li huwa kien jaghti l-flus lir-rikorrenti sabiex thallas l-istess izda mbaghad rrizulta li ma hallsitux u ghalhekk kien baqa' bilanc meta hi telqet mill-fond Izid li hu mar l-ARMS u qieghed issa jhallas il-kont dovut ftit ftit ghalkemm il-kont isejjah lir-rikorrenti. L-intimat esebixxa wkoll parti mill-kontijiet tal-ARMS a fol. 445 et seq tal-process u rcevuti.

Il-Qorti rat li l-intimat prezenta dokumentazzjoni tal-bank pjuttost dettaljata li tikkorrobora l-verzjoni tal-fatti kif esposta minnu dwar il-pagamenti fil-'loan' da parti tieghu wkoll dwar il-pagamenti li

hu ghamel lill-intimata mis-sena 2005 l-quddiem (ara fol. 375 et seq tal-process).

Rat iz-zewg dokumenti a fol. 441 u 442 tal-process minn fejn jirrizulta li r-rikorrenti hallset lill-intimat nofs il-valur tax-xoghol li huwa ghamel fil-fond in kwistjoni fil-valur tan-nofs:

'ghas-sehem tahha fejn jithol xoghol maghmul minn David Abela li ghandu jitqassam minn nofs.'

Rat ukoll li in kontro-ezami (fol. 499 et seq) r-rikorrenti rrikonoxxiet li hija hallset lill-intimat ta' nofs l-ispejjez u xoghol u qablet allura li l-partijiet kienu ftehmu li x-xoghol kien jiswa b'kollox €24,000.

Il-Qorti rat izda li nonostante s-suespost l-intimat prezenta prospett guramentat fejn jelenka x-xoghlijiet li allegatament saru minnu a fol. 451 et seq tal-process flimkien ma' stima ta' perit ex-parte Etienne Magri u jsostni li allura l-valur kollu tal-ispejjez u tax-xoghlijiet huwa ta' €106.887.26 u li jekk tnaqqas dak li gia hallset lilu r-rikorrent l-bilanc tan-nofs dovut minnha lilu huwa dak ta' €47,443.63.

Illi mill-kontro-ezami tar-rikorrenti a fol. 499 et seq tal-process il-Qorti rat ukoll li r-rikorrenti tbiddel il-verzjoni u ssostni li l-ammont ta' Lm 7,000 tathomla ommha biex tghinha meta ma kinitx qed tahdem wara li kellha t-tfal. Jirrizulta minn dan il-kontro-ezami li effettivament dawn il-flus allura ma hargux fil-bidu mir-rikorrenti izda ntuzaw sabiex tul il-perjodu li ma kinitx qed tahdem hija thallas in-nofs taghha tal-'loan'. Dan jixhed dwaru wkoll l-intimat in kontro ezami (fol. 540 et seq). Dwar ix-xoghlijiet maghmula mill-intimat ir-rikorrenti taqbel, kif gia

suespost, li kien hemm qbil bejniethom li dawn gew stmati €24,000 u li hallset nofshom lill-intimat. In kontro-ezami tikkonferma wkoll li meta hija telqet mill-fond ma hallsitx l-ahhar kont li kien dovut tal-ARMS. Skont ir-rikorrenti tghid li kien minghalija li l-kont kien ta' €600 izda jirrizulta mid-dokumentazzjoni li hamest ijiem wara li hija telqet mill-fond hareg kont fis-somma ta' €1,256.85.

Ikkunsidrat ulterjorment;

L-ewwel talba:

Illi dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti fejn qed titlob li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond Flat 2, 3A Triq Blat il-Qamar, Siggiewi mhux komodament divizibbli, l-Qorti rat li fl-atti l-partijiet qablu li effettivament il-fond mhux komodament divizibbli (fol. 54) u ghalhekk din il-talba ser tigi milqugha.

It-tieni talba:

Illi l-partijiet jaqblu wkoll li l-fond ghandu jigi mibjugh bil-licitazzjoni u ghalhekk it-tieni talba wkoll ser tigi milqugha. Ghal dak li huwa valur tal-fond il-Qorti regghet rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi li jmur lura ghall-11 ta' Ottubru, 2018 fejn il-fond gie moghti valur ta' €290,000 u l-partijiet qablu mal-istess. Il-Qorti rat izda li effettivament minn dak ir-rapport ghaddew oltre erba' snin u ghalhekk fl-ambitu tat-tieni talba ser tghaddi sabiex terga' tinnomina lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex, qabel mal-fond jinbiegh bil-licitazzjoni, hija taggorna l-valur tal-fond fis-suq llum sabiex b'hekk ikun il-valur kif aggornat li jigi utilizzat ai fini tal-proceduri tal-bejgh bil-licitazzjoni u mhux dak tal-2018.

Illi dwar jekk il-Qorti ghandhiex tammetti l-oblaturi estranei fil-bejgh bil-licitazzjoni l-partijiet ma jaqblux. Ir-rikorrenti tinsisti li dawn ghandhom jigu ammessi filwaqt li l-intimat ma jaqbilx. Il-Qorti tifhem li l-intimat huwa komdu jghix fil-fond in kwistjoni filwat li l-intimata telqet mill-istess fond. Tifhem ukoll li f'kaz li ma jigux ammessi oblaturi estranei certament il-valur li jigi rikavat mil-licitazzjoni jkun ferm anqas milli kieku jigu ammessi l-oblaturi estranei. In vista li huma z-zewg partijiet li ghandhom interess fil-fond u huwa fl-interess taz-zewg partijiet li jigbru l-oghla rikavat mill-bejgh tal-fond in kwistjoni l-Qorti ma tqisx li ghandha taghmel eccezzjoni ghal dak provdut fil-ligi u ser tordna l-ammissjoni ta' oblaturi estranei fil-bejgh b'licitazzjoni tal-fond in kwistjoni.

It-tielet talba:

Illi l-akbar nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet huwa dwar it-tielet talba. Ir-rikorrenti da parti taghha ssostni li r-rikavat mill-bejgh tal-fond ghandu jinqasam bejn il-partijiet biss wara li hija tithallas kreditu favur taghha fis-somma ta' €35,260 u wkoll is-somma ta' €1606.15 kont pendenti mal-ARMS Ltd. Da parti tieghu l-intimat isostni li r-rikorrenti ma ghandha l-ebda kreditu favur taghha anzi jsostni li huwa hu li ghandu kreditu favur tieghu ghall-valur tax-xoghlijiet li ghamel fil-fond in kwistjoni. Dwar il-kont tal-ARMS Ltd. sal-gurnata li r-rikorrenti telqet mill-fond isostni li dan ghandu jithallas minnha ghaliex skont hu kien ghaddhiela l-flus biex thallsu u dan ma ghamlitux.

Illi wara li l-Qort gharblet dokument, dokument, kelma b'kelma dak kollu esebit fl-atti tasal ghall-konkluzjonijiet segwenti:

1. Illi b'referenza ghall-lista ta' spejjez li r-rikorrenti esebiet a fol. 38 et seq tal-process meta din tigi anlizzata mal-bqija tal-provi fl-atti jirrizulta illi:

a) l-ispejjez li r-rikorrenti ssotni li ghamlet bosta minnhom thallsu mill-kont fejn dahlu l-flus tal-'loan' originali intizi appositament sabiex jithallsu dawn l-ispejjez. Jirrizulta mill-atti li sa minn sena wara li ttiehdet din il-'loan' mir-rikorrenti cioe' s-sena 2005, l-partijiet flimkien ghamlu kalkolu ta' dak li r-rikorrenti kienet hallset oltre dak mehud mil-'loan' u l-intimat hallas nofs dawn l-ispejjez lir-rikorrenti. Dan ghar-raguni li l-partijiet kienu ftehmu li l-intimat kien ser jixtri nofs il-fond u ghalhekk jibda jaghmel tajjeb ghal nofs il-'loan' gravanti l-istess. Ghalkemm mill-atti jirrizulta li l-kuntratt sar biss fis-sena 2015, fl-atti tressqu bizzejjed provi sabiex jevidenzjaw li l-intimat verament hallas lir-rikorrenti l-ispejjez li kienet inkorriet fuq il-kuntratt originali u wkoll spejjez ohra u dak li kienet gia hallset bhala 'loan' u kompla jhallas in-nofs tieghu sas-sena 2015 meta sar il-kuntratt li permezz tieghu huwa akkwista nofs il-fond u wkoll wara l-istess kuntratt fejn il-'loan' beda wkoll isejjah lill-intimat.

Jirrizulta ghalhekk li din il-pretensjoni da parti tar-rikorrenti mhijiex gustifikata;

2. Ir-rikorrenti wkoll fil-mori tal-kawza bdiet issostni li ommha taghtha s-somma ta' Lm7,000 sabiex ghenitha fl-ispejjez inkorsi fil-fond. Jirrizulta mill-atti li effettivament dawn il-flus, jekk inghataw lir-rikorrenti, dan kien meta r-rikorrenti waqfet tahdem ghalhiex kellha t-tfal u dawn il-flus ir-rikorrenti uzathom sabiex hallset il-parti taghha tal-'loan' dovut kull xahar b'dan li allura hija l-omm li se mai ghandha kreditu favur ir-rikorrenti fuq is-sehem dovut lir-rikorrenti mill-bejgh tal-fond u mhux kif qed

tippretendi r-rikorrenti. Il-Qorti wkoll ma tistax ma taqbilx ma' dak sottomess mill-intimat fin-nota tieghu li r-rikorrenti naqset milli tressaq l-ahjar prova dwar din il-pretensjoni u cioe' x-xiehda tal-omm.

3. Illi dwar il-kont tal-ARMS Ltd. li sar dovut ftit jiem biss wara li r-rikorrenti telqet mill-fond matrimonjali l-Qorti rat li fl-atti ma tressqux provi sufficjenti sabiex jevidenzjaw li effettivament l-intimat kien ghaddha l-flus lir-rikorrenti sabiex thallsu. Stante li dan il-kont (esebit a fol. 444 tal-process fis-somma ta' €1297.78) jirreferi ghal perjodu li z-zewg partijiet kienu t-tnejn jirrisjedu fil-fond allura dan ghandu jigi sopportat ugwalment bejn il-partijiet. In vista li l-kont ghadu jsejjah biss lil Joanne Borg u sabiex il-Qorti tassigura li dan il-kont jigi mhallas dan l-ammont ghandu jithallas dirttament mir-rikavat tal-fond lis-socjeta' ARMS Ltd. qabel mar-rikavat jigi spartit bejn il-partijiiet. Dwar il-bilanc fuq il-kontijiet rimanenti wara din id-data, dawn ghandhom jithallsu direttament minn sehem l-intimat lis-socjeta' ARMS Ltd. qabel mal-intimat jigi mghoddi lilu r-rikavat mill-istess fond. Dan sabiex il-Qorti tassigura li ma jkun hemm l-ebda kont pendenti mal-bejgh tal-istess fond li jsejjah lir-rikorrenti.

4. Illi dwar l-ammont rapprezentanti valur ta' xoghlijiet pretiz mill-intimat jirrizulta mill-atti li effettivament meta l-partijiet kienu ghadhom jghixu flimkien kienu waslu ghal ftehim dwar il-valur ta'dawn ix-xoghlijiet fis-somma ta' €24,000. Tant hu hekk li l-partijiet ftehmu bejniethom li r-rikorrenti thallas lill-intimat is-somma ta' €12,000 rapprezentanti sehema mix-xoghlijiet. La darba l-partijiet kienu ftehmu f'dan ir-rigward u l-intimat sahansitra rcieva l-hlas, l-intimat ma jistax issa, wara li ma baqghux f'relazzjoni bejniethom imur lura minn dak il-ftehim (li huwa evidenzjat ukoll minn dokumentazzjoni ffirmata bejn il-partijiet –

fol. 68 u 69) u jipretendi somma akbar ghal dawn ix-xoghlijiet. Ghalhekk din il-pretensjoni da parti tal-intimat ukoll ser tigi michuda mill-Qorti.

Illi in vista tal-konkluzjonijiet tal-Qorti suesposti jirrizulta allura li r-rikavat mill-bejgh tal-fond in licitazzjoni ghandu jinqasam ugwalment bejn il-partijiet salv dak li jsegwi:

(i) fl-ewwel lok jithallas id-dejn bilancjali dovut lill-Bank of Valletta fuq il-'house loan'.

(ii) il-kont esebit a fol. 444 tal-process fis-somma ta' €1297.78 ghandu jigi sopportat ugwalment bejn il-partijiet ghalhekk sabiex il-Qorti tassigura li dan il-kont jigi mhallas dan l-ammont ghandu jithallas dirttament mir-rikavat tal-fond lis-socjeta' ARMS Ltd. qabel mar-rikavat jigi spartit bejn il-partijiiet.

(ii) Il-bilanc tal-kontijiet rimanenti wara din id-data sad-data tal-bejgh tal-fond ghandhom jithallsu direttament minn sehem l-intimat lis-socjeta' ARMS Ltd. qabel mal-intimat jigi mghoddi lilu r-rikavat dovut lilu mill-istess fond.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz u tghaddi sabiex tipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond Flat 2, 3A Triq Blat il-Qamar, is-Siggiewi mhux komodament divizibbli.

2. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond imsemmi Flat 2, 3A, Triq Blat il-Qamar, Siggiewi, bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, b'dan li ghal dan il-ghan qed terga' tinnomina l-Perit Elena Borg Costanzi sabiex taggorna l-valur tal-fond in kwistjoni ghall-valur tieghu fis-suq illum il-gurnata wara r-rapport precedenti taghha datat 11 ta' Ottubru, 2018 esebit a fol. 189 et seq tal-atti. Tordna li ghandu jkun dan il-valur kif rivedut li jintuza ai fini tal-bejgh bil-licitazzjoni.

3. Tilqa' t-tielet talba limitatament billi tordna li r-rikavat mill-bejgh tal-fond in licitazzjoni jinqasam ugwalment bejn il-partijiet salv dak li jsegwi:

(i) fl-ewwel lok jithallas id-dejn bilancjali dovut lill-Bank of Valletta fuq il-'house loan'.

(ii) il-kont tal-ARMS Ltd. esebit a fol. 444 tal-process fis-somma ta' €1297.78 ghandu jigi sopportat ugwalment bejn il-partijiet ghalhekk sabiex il-Qorti tassigura li dan il-kont jigi mhallas dan l-ammont ghandu jithallas dirttament mir-rikavat tal-fond lis-socjeta' ARMS Ltd. qabel mar-rikavat jigi spartit bejn il-partijiiet.

(ii) il-bilanc tal-kontijiet rimanenti sad-data tal-bejgh tal-fond ghandhom jithallsu direttament minn sehem l-intimat lis-socjeta' ARMS Ltd. qabel mal-intimat jigi mghoddi lilu r-rikavat dovut lilu mill-istess fond.

Tichad il-bqija tat-tielet talba.

Stante li mill-atti rrizulta li z-zewg partijiet kienu qed iressqu fil-konfront ta' xulxin pretensjonijiet li rrizultaw li ma kienux gustifikati u wkoll in vista tas-sehem ta' kull parti fl-istess fond, il-Qorti tqis li l-ispejjez tal-proceduri odjerni u tal-bejgh bil-licitazzjoni ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet inkluz l-ispejjez relatati mar-rapporti tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
26 ta' Jannar 2023

Karen Falzon
Deputat Registratur
26 ta' Jannar 2023