MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-15 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 1989/1999/1

Christopher Cassar

Versus

Josianne Bigeni

Din hija kawża b'kontro-talba dwar regolazzjoni ta' kontijiet bejn il-partijiet li kienu għarajjes u ħassru.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi meta l-partijiet kienu għarajjes bil-ħsieb li jiżżewġu, kienu xtraw dar bl-isem *Valentino*, fi triq ġdida bla isem li tinfed ma' Triq Bugħarbiel, iż-Żejtun, b'kuntratt tad-29 ta' Novembru 1995 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, u *garage* fl-istess triq, bla numru u bla isem, b'kuntratt tat-2 ta' Settembru 1996 fl-atti ta' l-istess Nutar.
In-nefqa biex inkisbu dawn il-proprjetajiet u biex saru xogħlijiet fihom ma nħarġitx mill-partijiet f'ishma ndaqs, u għalhekk saret kitba privata li bis-saħħa tagħha l-konvenuta għarfet illi għandha tagħti lill-attur sebat elef lira (Lm7,000).

Barra minn hekk, l-attur għamel xogħol b'idejh fil-fondi, u dan ix-xogħol hu stmat li jiswa elfejn tmien mija u tmienja u għoxrin lira u erbatax-il ċenteżmu (Lm2,828.14), u ħareġ ukoll ħamest elef lira (Lm5,000) oħra.

Ladarba l-partijiet ħassru l-għerusija, ma għad hemm ebda raġuni għala jibqgħu jżommu l-proprjetà komuni flimkien, u l-attur ma jridx jibqa' f'komproprjetà. Għalhekk, billi l-fondi ma humiex komodament diviżibbli,u lanqas ma hu għaqli li parti tieħu d-dar u l-parti l-oħra tiegħu l-*garage*, għax il-*garage* iservi bħala kumdità għad-dar, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-fond *Valentino* u l-*garage* bla numru u bla isem, it-tnejn fi triq ġdida li tinfed ma' Triq Bugħarbiel, iż-Żejtun, li huma tal-partijiet f'ishma ndaqs, ma humiex komodament diviżibbli;
2. tordna li ż-żewġ fondi jinbigħu *sub hasta* u l-prezz rikavat jinqasam f'ishma ndaqs bejn il-partijiet, b'dan illi barranin jitħallew jagħmlu offerti;
3. tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attur sebat elef lira (Lm7,000), kif intrabtet li tagħmel bil-kitba tas-27 ta' Marzu 1999;
4. tillikwida s-somma li għandu jieħu l-attur għax-xogħol li għamel fil-proprjetà komuni, u għal flus oħra li ħareġ; u
5. tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attur nofs is-somma hekk likwidata.

Qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra uffiċjali.

Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. huwa minnu illi l-partijiet għandhom ishma ndaqs fil-proprjetajiet, u li dawn ma jistgħux jinqasmu u għalhekk għandhom jinbigħu; għalhekk l-eċċipjenti taqbel ma' l-ewwel żewġ talbiet;
2. it-tielet talba għandha tiġi miċħuda għax il-kitba tas-27 ta' Marzu 1999 ma tiswiex billi l-kunsens ta' l-eċċipjenti kien ingħata bi żball;
3. ir-raba' talba wkoll għandha tiġi miċħuda għax dak kollu li għandu jieħu l-attur huwa magħdud fis-somma ta' sebat elef lira (Lm7,000) li hu ħareġ iżjed mill-eċċipjenti, kif ingħad fil-kitba tas-27 ta' Marzu 1999; u
4. għalhekk il-ħames talba wkoll għandha tiġi miċħuda.

Il-konvenuta kompliet tfisser ukoll illi, matul l-għerusija, li ħassruha bi ftehim, il-partijiet kienu xtraw iż-żewġ fondi msemmija fuq, iżda l-attur, mingħajr ma kellu jedd u kontra r-rieda tagħha, bidel il-bibien u ċ-ċwievet u ma jridx jagħtiha kopja taċ-ċwievet għax irid bilfors jixtri sehemha. Barra minn hekk, f'dawk il-fondi hija kellha ħwejjeġ mobbli proprjetà tagħha, u dawn baqgħu f'idejn l-attur meta bidel il-bibien.

Fissret ukoll illi, biex akkwistaw il-proprjetà, il-partijiet kienu ħadu self mill-*Bank of Valletta* u nefqu wkoll flus minn tagħhom biex setgħu jagħmlu xogħlijiet ta' bini fil-fondi.

B'kitba tas-27 ta' Marzu 1999, imħejjija min-Nutar Vanessa Pool, il-partijiet qablu illi għal dawn ix-xogħlijiet ta' bini l-attur kien nefaq sebat elef lira (Lm7,000) aktar milli kienet nefqet il-konvenuta, u għalhekk il-konvenuta għarfet illi kellha tagħti sebat elef lira (Lm7,000) lill-attur.

Kif saret il-kitba sar żball u għalhekk ma tirriflettix il-ftehim ta' bejn il-partijiet. Il-ftehim kien illi l-konvenuta tagħraf illi l-attur ħareġ sebat elef lira (Lm7,000) aktar minnha, u għalhekk kellu jieħu sebat elef lira (Lm7,000) aktar minnha mir-rikavat tal-bejgħ, u dak li jifdal jinqasam f'ishma ndaqs. Kif saret il-kitba min-nutar, il-konvenuta għarfet illi hija debitriċi ta' l-attur għal sebat elef lira (Lm7,000) b'mod li dan jista' jippretendihom mingħandha u wara jerġa' jaqsam ir-rikavat mill-bejgħ f'ishma ndaqs magħha, u hekk jiġi jieħu tlitt elef u ħames mitt lira (Lm3,500) aktar milli kien maħsub.

Għalhekk, il-kunsens tal-konvenuta huwa milqut bi żball fuq is-sustanza ta' l-oġġett tal-ftehim.

Barra minnhekk, il-konvenuta weħedha għamlet ħafna ħlasijiet lill-*Bank of Valletta* bi ħlas tas-self magħmul lill-partijiet flimkien, u dawn il-ħlasijiet ma tqisux fil-konteġġi ta' l-attur. Il-konvenuta għamlet ukoll spejjeż oħra li ma tqisux fil-konteġġi. Billi għalxejn sejħet lill-attur biex jillikwidaw il-pendenzi ta' bejniethom, il-konvenuta nqdiet bil-proċeduri mibdija mill-attur biex, b'rikonvenzjoni, titlob illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-attur biex fi żmien qasir jagħtiha, bħala komproprjetarja, sett taċ-ċwievet tad-dar u tal-*garage* fuq imsemmija, b'dan illi, jekk l-attur ma jagħtihiex

dawn iċ-ċwievet, il-qorti tagħtiha s-setgħa li tagħmel iċ-ċwievet hi stess, u jħallas l-ispejjeż l-attur;

2. tikkundanna lill-attur biex fi żmien qasir jikkonsenjalha l-ħwejjeġ mobbli kollha tagħha li hu żamm bla jedd għandu meta biddel il-bibien u ċ-ċwievet tal-fondi;

3. tgħid illi l-kunsens ta' l-attriċi fuq il-kitba tas-27 ta' Marzu 1999, kif miktuba, ingħata bi żball, u għalhekk tgħid illi dik il-kitba ma tiswiex;

4. tgħid illi l-konvenuta weħedha għamlet ħafna ħlasijiet lill-*Bank of Valletta* bi ħlas tas-self mogħti lill-partijiet flimkien;

5. tillikwida l-ammont li ħallset il-konvenuta weħedha fl-interess tat-tnejn;

6. tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-konvenuta sehmu, li jiġi nofs dak li ħallset il-konvenuta weħedha lill-*Bank of Valletta*;

7. tillikwida l-ħlasijiet u l-kontribuzzjonijiet magħmula miż-żewġ partijiet fix-xogħlijiet ta' bini tal-fondi fuq imsemmija, u hekk tillikwida l-ammont li parti tkun ħallset lill-oħra; u

8. tgħid illi l-ammont li parti tista' tkun ħallset aktar minn oħra jista' jitnaqqas mir-rikavat tal-bejgħ tal-fondi qabel ma dan jinqasam bejn il-partijiet.

Talbet ukoll l–imgħax u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-5 t'Ottubru 1999.

Għall-kontro-talbiet, l-attur ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma hux minnu illi l-kunsens ta' l-attriċi fuq il-kitba tas-27 ta' Marzu 1999 kien b'xi mod vizzjat, għax il-konvenuta iffirmat kitba li tirrifletti f'kollox dak li kienu ftiehmu bil-fomm il-partijiet;

2. ma hux minnu illi l-konvenuta għamlet xi ħlasijiet lill-*Bank of Valletta* weħedha, għax kull ħlas li għamlet kien ħarġu nofsu l-attur;

3. il-konvenuta ma tat ebda sehem fix-xogħlijiet ta' bini, u għalhekk ma għandha tiġi likwidata ebda somma favur tagħha; u

4. it-talba tal-konvenuta biex tingħata kopja taċ-ċwievet hija "irrita" meta tqis illi qiegħda taqbel illi l-proprjetajiet jinbigħu.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

L-attur u l-konvenuta kienu għarajjes u, biex ikollhom fejn joqogħdu meta jiżżewġu, xtraw il-proprjetajiet imsemmija

fiċ-ċitazzjoni. Għalkemm xtraw il-proprjetajiet f'ishma ndaqs bejniethom, ma ħarġux l-istess ammont ta' flus, la biex tħallas il-prezz u lanqas biex tħallsu xi xogħlijiet.

Ġara illi l-partijiet ħassru l-għerusija u għalhekk, biex jillikwidaw id-differenzi f'dak li ħarġu għax-xiri u għax-xogħlijiet, fis-27 ta' Marzu 1999 iffirmaw kitba privata. Fil-premessi tal-kitba jingħad hekk:

… … … il-partijiet jaqblu illi minkejja illi fil-kuntratti ta' l-akkwist ta' l-imsemmija proprjetà huma xtraw b'mod indiviż u fi kwoti ndaqs bejniethom l-imsemmi Christopher Cassar nefaq is-somma ta' sebat elef liri Maltin (Lm7,000) aktar milli nefqet l-imsemmija Josianne Bigeni bħala xogħlijiet ta' kostruzzjoni fl-imsemmija proprjetà … … …

Fil-parti fejn il-partijiet qegħdin jintrabtu, imbagħad, jingħad hekk:

Għaldaqstant l-istess Josianne Bigeni tirrikonoxxi illi Christopher Cassar nefaq din is-somma ta' sebat elef liri Maltin (Lm7,000) *oltre* l-ammonti l-oħra ta' flus li ntefqu ndaqs bejniethom kemm għax-xiri u kemm għall-kostruzzjoni ta' l-imsemmija proprjetà u tikkostitwixxi ruħha vera, ċerta u likwida debitriċi a favur l-istess Christopher Cassar, li jaċċetta, fis-somma ta' sebat elef liri Maltin (Lm7,000).

Jidher ċar illi l-premessa ma twassalx għall-konklużjoni illi l-konvenuta għandha tħallas sebat elef lira (Lm7,000) lill-attur, għax hekk tiġi li hi tkun ħarġet sebat elef lira aktar minnu, iżda għandha twassal għall-konklużjoni illi l-konvenuta għandha tħallas lill-attur tlitt elef u ħames mitt lira (Lm3,500) biex hekk iż-żewġ partijiet ikunu ħarġu l-istess.

Huwa każ ċar għalhekk illi dak li nkiteb ma jaqbilx ma' dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet.

L-art. 1003 tal-Kodiċi Ċivili, dwar interpretazzjoni tal-kuntratti, igħid hekk:

1003. Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.

Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi ma għandhiex tħassar il-kuntratt minħabba żball, ladarba l-kunsens tal-partijiet, fuq dak li tassew kellhom f'moħħhom, ma hux milqut bi żball, iżda, ukoll *ut res magis valeat quan pereat*, għandha fl-

interpretazzjoni tal-kuntratt tara li jseħħ dak li riedu l-partijiet, *i.e.* illi t-tnejn ikunu ħarġu ndaqs billi l-konvenuta tħallas lill-attur in-nofs ta' dak li hu ħareġ aktar minnha. Għalhekk il-konvenuta għandha tħallas lill-attur tlitt elef u ħames mitt lira (Lm3,500).

Ladarba l-partijiet illikwidaw id-differenzi u l-pendenzi ta' bejniethom bi ftehim li jiswa u li fih ma saru ebda riservi, ma hux il-każ li ssir likwidazzjoni mill-ġdid għax il-qorti ma għandhiex tbiddel il-ftehim tal-partijiet. Għalhekk, il-qorti la hija sejra tqis ir-raba' u l-ħames talbiet ta' l-attur, billi dak li qiegħed jitlob hemm l-attur kien ġà meqjus fil-ftehim tas-27 ta' Marzu 1999, u lanqas ma hija sejra tqis it-talbiet mir-raba' sat-tmien waħda tal-konvenuta, għall-istess raġuni.

Fadal li nqisu l-ewwel żewġ talbiet ta' l-attur u l-ewwel żewġ talbiet tal-konvenuta. Nibdew minn dawk tal-konvenuta.

Il-konvenuta qiegħda titlob li tingħata kopja taċ-ċwievet tal-fondi għax l-attur, wara li nkisret l-għerusija, kien bidel il-bibien u ċ-ċwievet. L-attur qiegħed igħid illi din it-talba ma għandhiex tintlaqa' għax il-konvenuta ma teħtieġx iċ-ċwievet ladarba l-fondi sejrin jinbigħu.

Din l-oġġezzjoni ta' l-attur hija manifestament frivola u vessatorja. Sakemm isir il-bejgħ, il-proprjetà għadha komuni u għalhekk il-konvenuta wkoll, bħala komproprjetarja, għandha jedd għal kopja taċ-ċavetta. It-talba tagħha għalhekk sejra tintlaqa'.

Il-konvenuta qiegħda titlob ukoll illi tingħata l-ħwejjeġ mobbli, proprjetà tagħha u elenkati fid-dokument BIG. 5 esebit fit-12 ta' Lulju 2002[1], li jinsabu fil-fondi komuni. L-attur ma opponiex għal din it-talba, li għalhekk sejra tintlaqa' wkoll.

It-talbiet ta' l-attur huma biex jinbigħu b'liċitazzjoni l-proprjetajiet komuni billi ma jistgħux jinqasmu skond l-ishma tal-partijiet. Il-konvenuta taqbel ma' dawn it-talbiet.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża u tiddisponi mit-talbiet ta' l-attur u mill-kontro-talbiet tal-konvenuta billi:

1. tikkundanna lill-attur sabiex minnufih jagħti lill-konvenuta kopja taċ-ċwievet tal-proprjetajiet komuni, b'dan illi jekk l-attur ma jagħmilx hekk fi żmien ġimgħa

[1] *Fol.* 139 *et seq.*

millum, il-konvenuta tkun tista' tagħmel iċ-ċwievet hi, jekk meħtieġ billi tibdel il-lukketti, u jħallas l-ispejjeż il-konvenut;

2. tikkundanna lill-attur irodd lill-attriċi l-ħwejjeġ mobbli elenkati fid-dokument BIG. 5 esebit fit-12 ta' Lulju 2002[2];

3. tordna li jinbigħu b'liċitazzjoni d-dar bl-isem *Valentino*, fi triq ġdida bla isem li tinfed ma' Triq Bugħarbiel, iż-Żejtun, u l-*garage* bla numru u bla isem fl-istess triq, b'dan illi barranin ukoll ikunu jistgħu jagħmlu offerti, u taħtar lill-A.I.Ċ. Godwin Abela biex jagħmel l-istima meħtieġa;

4. tordna illi r-rikavat jinqasam f'ishma ndaqs bejn il-partijiet wara li jitnaqqsu l-ispejjeż tal-proċeduri ta' liċitazzjoni;

5. tikkundanna lill-konvenuta tħallas tlitt elef u ħames mitt lira lill-attur; u

6. tordna li l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu hekk: tliet partijiet minn erbgħa (¾) jħallashom l-attur u parti minn erbgħa (¼) tħallasha l-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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

[2] *Fol.* 139 *et seq.*