MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 287/2009

Priscilla Cassar

Vs

Robert Farrugia

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-23 ta' Marzu 2009, l-attrici ppremettiet:-

Illi l-rikorrenti u l-intimat kellhom relazzjoni ta' gherusija bejniethom u illi waqt l-istess relazzjoni kien gie deciz illi jinxtara l-fond sitwat f' 49W, Triq il-Kapuccini, Kalkara sabiex ikollhom fejn imorru jabitaw galadarba jizzewgu. Illi

sussegwentement, l-gherusija in kwestjoni thassret ghal ragunijiet legittimi.

Illi meta nxtara l-fond, l-istess rikorrenti kienet ghadha minorenni u ghaldaqstant ma setghetx tidher fuq l-att ta' kompravendita illi permezz tieghu gie trasferit l-istess fond u ghaldaqstant deher l-intimat wahdu fuq l-att finali kopja ta' liema hija hawn annessa u markata ***Dok. PC 1*** *u kopja ta' liema qatt ma nghatat lir-rikorrenti.*

Illi sabiex jinxtara l-fond de quo, kellu jinhareg self bankarju ta' hamsa u ghoxrin elf, sitt mija tlieta u ghoxrin Ewro (25623€) ekwivalenti ghal hdax-il elf Lira Maltija (Lm1,000) sabiex ikopri parti mill-prezz ta' l-immobbli li kien ta' tnejn u tletin elf sitt mija u hdax il-Ewro (€32611) ekwivalenti ghal erbatax-il elf Lira Maltija (Lm14,000) u r-rikorrenti harget nofs l-ammont illi ma kienx kopert mis-self u cioe' r-rikorrenti inizjalment, sabiex ikun jista' jinxtara l-post, harget l-ammont ta' tliet elf, erba' mija u erbgha u disghin ewro (€3494) illi huma ekwivalenti ghal elf u hames mitt Lira Maltija (Lm1,500) filwaqt illi l-intimat hareg in-nofs l-iehor u cioe' s-somma ta' tliet elf, erba' mija u erbgha u disghin ewro (€3494) illi huma ekwivalenti ghal elf u hames mitt Lira Maltija (Lm1,500), u dan kif jirrizulta mill-ftehim datat 17 ta' Novembru, 2003, hawn anness u markat bħala ***Dok. PC 2****,*

Illi, erba' (4) snin wara u cioe' fis-6 ta' Awwissu, 2007, il-partijiet iffirmaw ftehim (hawn anness u markat Dok. B) illi kien jistipula illi ghalkemm il-proprjeta' in kwistjoni inxtrat f'isem l-intimat Robert Farrugia, fil-fatt kemm is-self kif ukoll ix-xoghol kollu li sar fl-istess proprjeta' qed jithallas nofs bin-nofs bejn il-partijiet u allura f'kaz li jkun hemm xi problemi bejniethom, il-proprjeta' ghandha titqies bhala li tappartjeni lit-tnejn fi kwoti indaqs bejniethom u ghalhekk kwalunkwe rikavat mill-proprjeta' immobli in kwistjoni ghandu jigi maqsum nofs bin-nofs.

Illi, l-rikorrenti dejjem ħallset sehemha lill-intimat mill-pagamenti kollha dovuti u waqfet biss meta wara t-terminazzjoni ta' l-gherusija meta kien evidenti li l-

intenzjoni tal-intimat kienet li jcahhadha mill-kreditu dovut lilha bhala sehemha mir-rikavat tal-proprjeta'.

Illi meta r-rikorrenti talbet lill-intimat sehemha mill-fond in kwistjoni kif kien gie pattwit bejniethom, dan irrifjuta illi jaghmel dan u infurmaha illi l-unika somma illi ghandha dritt ghaliha hija s-somma flus illi hija hallset s'issa u dan kontra dak li hu pattwit fil-ftehim iddatat sitta (6) ta' Awwissu elfejn u sebgha (2007) hawn anness u markat ***Dok. PC 3****.*

Illi permezz tal-protest ipprezentat nhar il-5 ta' Awwissu 2008, ir-rikorrenti ipprotestat ruhha kontra l-agir abbuziv u illegali tieghu, u interpellatu sabiex iqieghed fuq is-suq il-proprjeta' de quo sabiex hija tkun tista' tiehu sehemha mir-rikavat u zammitu wkoll responsabbli ghal sehemha mill-proprjeta' immobbli.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat għaliex, prevja kull dikjarazzjoni opportuna u moghtija dawk il-provvedimenti kollha necessarji fic-cirkostanzi tal-kaz, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(i) Tiddikjara lill-intimat debitur versu r-rikorrenti a tenur ta' l-iskrittura datata 6 ta' Awwissu, 2007 u dan fl-ammont ta' nofs il-valur tal-proprjeta' specifikata fl-istess att.

(ii) Tillikwida s-somma dovuta lill-istess rikorrenti u dan okkorrendo l-hatra ta' periti nominandi;

(iii) *Tikkundanna lill-intimat jhallas is-somma hekk likwidata fi zmien qasir u perentorju u fin-nuqqas, tordna illi l-proprjeta' sitwata f' 49W, Triq il-Kapuccini, Kalkara liema proprjeta' hija ahjar deskritta fl-att datat 28 ta' Novembru, 2003 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, tinbiegh fi zmien qasir u perentorju u jithallas nofs ir-rikavat lir-rikorrenti*;

Il-konvenut wiegeb:-

1. Preliminarjament, illi t-talbiet attrici huma insostenibbli stante li l-attrici ma ghandha l-ebda titolu fuq il-fond de quo u ghalhekk ghandhom jigu michuda.
2. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi t-tielet talba attrici in kwantu diretta lejn li tobbliga lill-eccipjenti jaljena beni li dwarhom l-attrici ma ghandha l-ebda interess hi infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.
3. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-azzjoni attrici in kwantu msejjsa fuq l-iskrittura privata tas-6 ta' Awissu 2007 hi improponibbli stante li din hi nulla u bla effett u ghal dan l-iskop kontestwalment qed tigi prezentata kontro-talba.
4. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi f'kaz li l-esponenti jigi kkundannat ihallas xi somma lill-attrici ghandha ssir tpaccija wara li jittiehed kont tal-kontro-talba li qed issir kontestwalment mill-eccipjenti;

Il-konvenut ressaq ukoll kontro-talba:

1. Illi l-partijiet kellhom relazzjoni ta' gherusija liema gherusija damet numru ta' snin u liema relazzjoni ntemmet b'ghazla ta' l-attrici-rikonvenzjonata u ghall-ebda raguni imputabbli lill-konvenut-rikonvenzjonanti.
2. Illi matul l-gherusija, kemm l-esponenti kif ukoll il-familja tieghu, ghamlu hafna spejjez a favur ta' l-attrici-rikonvenzjonata liema spejjez kienu fost l-ohrajn jikkonsistu f'alimenti, rigali u spejjez in vista tat-tieg li l-partijiet kienu qeghdin jippjanaw. Irid jigi rilevat li l-attrici-rikonvenzjonata kienet matul iz-zmien kollu ta' l-gherusija tqatta' hafna hin mal-familja tal-konvenut-rikonvenzjonant.
3. Illi matul din l-gherusija, l-esponenti kien ingenwu u kien jafda lill-attrici-rikonvenzjonanti bl-aktar mod ampju;
4. Illi fil-kors ta' din l-gherusija l-esponenti akkwista l-fond numru 49W fi Triq il-Kappuccuni, fil-Kalkara bl-iskop li l-partijiet jistabbilixxu fih, la darba jizzewwgu, d-dar matrimonjali taghhom. Qabel ma akkwista dan il-fond, il-partijiet ftiehmu li l-ispejjez jinqasmu ugwalment bejniethom, madankollu l-partijiet ma zammewx ma' dan il-ftehim.
5. Illi minkejja li l-parti l-kbira ta' l-ispejjez relatati mal-fond tieghu, thallsu mill-esponenti, l-attrici-rikonvenzjonata

ikkontribwixxiet b’rizq l-ispejjez ukoll ghalkemm f’ammont li ma jeccedix €7221.06.

6. Illi fuq insistenza ta’ l-attrici, kif se jigi ppruvat fil-mori ta’ dina l-kawza, nhar is-6 ta’ Awissu 2007, saret skrittura bejn il-partijiet (Dok. PC3 mar-rikors guramentat) illi permezz taghha l-partijiet, wara li ppremettew li ghalkemm il-fond de quo kien inxtara mill-esponenti “fil-fatt kemm is-self kif ukoll ix-xoghol kollu li qed isir fl-istess proprjeta qed jithallas nofs bin-nofs bejn il-partijiet” ftiehmu li kemm-il darba jkun hemm xi problemi bejniethom il-proprjeta ghandha titqies li tappartjeni lit-tnejn fi kwoti ugwali u r-rikavat mill-bejgh taghha ghandu jigi percepit bin-nofs bejniethom.

7. Illi din l-iskrittura hi bazata fuq premessa zbaljata ghaliex ma huwiex minnu li kemm is-self kif ukoll ix-xoghol kollu li qed isir fl-istess proprjeta thallas nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

8. Illi l-kunsens ta’ l-esponenti sabiex jiffirma din l-iskrittura kien vizzjat u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza. Inoltre, din l-iskrittura, in kwantu tvarja jew ahjar tassenja jeddijiet fuq beni immobbli kien jehtieg li tigi redatta permezz ta’ att pubbliku u tithallas it-taxxa dwarha.

9. Illi wara li thassret l-gherusija bejn il-partijiet, l-attrici-rikonvenzjonata ippretendiet li l-esponenti jbiegh id-dar tieghu u dan (minkejja li l-esponenti qatt ma kellu intenzjoni li jaghmel dan) u jissomministralha nofs il-profitt.

10. Illi konxju mill-fatt li l-kunsens tieghu ghall-iskrittura tas-6 ta’ Awissu 2007 kienet vizjat u li din ma kienetx tissodisfa l-vot tal-ligi, kif ukoll li l-attrici-rikonvenzjonata kienet approfittat ruhha b’kull mod matul l-gherusija ta’ bejniethom, l-esponenti intavola din il-kontro-talba.

11. Illi r-raguni tal-kontro-talba hi li peress li l-attrici-rikonvenzjonata approfittat ruhha b’kull mod matul l-gherusija ta’ bejn il-partijiet, liema gherusija thassret minghajr ebda raguni imputabbli lill-esponenti, l-attrici-rikonvenzjonata ghandha tigi kkundannata thallas l-ispejjez li l-esponenti nkorra matul l-gherusija prevja debita likwidazzjoni u dan fil-waqt li tigi dikjarata nulla l-iskrittura li saret bejn il-partijiet nhar is-6 ta’ Awissu 2007 stante li l-kunsens ta’ l-esponenti sabiex jiffirma tali skrittura kien vizzjat, kif ukoll peress li din l-iskrittura, in kwantu tvarja jew ahjar tassenja jeddijiet fuq beni

immobbli kien jehtieg li tigi redatta permezz ta' att pubbliku u tithallas it-taxxa dwarha u kwindi hi msejjsa fuq causa illecita.

Ghaldaqstant, il-konvenut jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara nulla l-iskrittura privata li saret bejn il-partijiet nhar is-6 ta' Awissu 2007 peress li l-kunsens ta' l-esponenti sabiex jiffirma tali skrittura kien vizzjat minhabba zball u/jew qerq kif ukoll peress li din l-iskrittura, ma tissodisfax il-vot tal-ligi u hi msejjsa fuq causa illegali.
2. Tiddikjara li l-attrici-rikonvenzjonata hi unikament responsabbli ghat-thassir ta' l-gherusija ta' bejn il-partijiet.
3. Tiddikjara li l-attrici-rikonvenzjonata irceviet rigali u alimenti minghand l-attur li da parti tieghu inkorra spejjez peress li l-partijiet kellhom f'mohhhom li jizzewgu.
4. Tillikwida d-danni li l-konvenut-rikonvenzjonanti sofra b'rizultat ta' din l-gherusija, u dan bl-opera occorrendo ta' periti nominandi.
5. Tordna lill-attrici-rikonvenzjenata thallas l-ammont hekk likwidat;

L-attrici wiegbet ghar-rikovenzjoni billi qalet:-

1. Illi, l-ewwel talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda stante illi m'huwa veru xejn illi l-kunsens tal-konvenut rikonvenzjonant sabiex jiffirma tali skrittura kien vizzjat minhabba zball u/jew qerq; inoltre, din it-talba hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt ghax m'huwa veru xejn illi hija msejsa fuq causa illecita kif ser jigi ippruvat fil-kors tal-kawza

2. Illi, preliminarjament, it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet tal-konvenut rikonvenzjonanti huma nulli u dan ghaliex dawn it-talbiet bl-ebda mod ma jissodisfaw ir-rekwiziti ta' l-artikolu 396 tal-Kapitlu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant, ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti.

3. Illi, sussidjarjament u fil-mertu, it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet ghandhom jigu michuda stante illi ma kienx hemm bejn il-partijiet xi skrittura illi tinkorpora l-weghda taz-zwieg u dan kif inhu rikjest ad validitatem

mill-Artikolu 1233 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, Revizjoni Riveduta.

4. Illi, sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju, it-tieni talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda stante illi m'huwiex minnu illi l-attrici rikonvenzjonata hija unikament responsabbli ghat-thassir ta' l-gherusija bejn il-partijiet u di konsegwenza, it-tielet, ir-raba' u l-hames talba attrici ghandhom jigu michuda.

5.Illi, sussidjarjament u minghajr pregudizzju, ir-raba' talba ma tregix stante illi permezz taghha, l-intimat m'huwiex qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tikkundanna tat-troddija lura ta' l-ispejjez, rigali u alimenti illi allegatament thallsu lill-attrici rikonvenzjonata, u dan wara illi fit-tielet talba huwa talab lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara illi l-attrici rikonvenzjonata irceviet rigali u alimenti minghand l-intimat rikonvenzjonanti li da parti tieghu inkorra spejjez peress illi l-partijiet kellhom f'mohhhom li jizzewgu. Minflok, l-intimat rikonvenzjonanti qieghed jitlob il-likwidazzjoni tad-danni u ghaldaqstant, din ir-raba' talba u, di konsegwenza, l-hames talba, ghandhom jigu michuda.
6. Illi, sussidjarjament u mingħajr pregudizzju, m'huwiex minnu illi l-attrici rikonvenzjonata irceviet rigali u alimenti minghand l-intimat rikonvenzjonanti u li inkorra spejjez u ghaldaqstant, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

Il-qorti semghet il-provi, rat l-atti li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet u semghet ukoll trattazzjoni.
Fatti.
Fil-qosor il-fatti huma:-

1. Il-kontendenti kienu gharajjes.

2. Il-kontendenti kienu thajru jixtru post flimkien. Sabu dar u marru ghall-konvenju. L-attrici tghid li kellha s-somma ta' Lm1,500 sabiex dakinhar thallas sehemha mill-prezz. Pero' gew infurmati li l-attrici ma setatx tkun parti

ghaliex kienet ghadha taht l-eta'[1]. F'dawn ic-cirkostanzi kienet saret skrittura datata 17 ta' Novembru 2003 (fol. 11) fejn il-kontendenti ippremettew li ser tinxtara proprjeta fi Triq il-Kapuccini, Kalkara f'isem Robert Farrugia ghall-prezz ta' Lm14,000 u kien ser jittiehed self ta' Lm11,000. Il-partijiet ftehemu li s-self jithallas permezz ta' pagamenti mensili ta' Lm1,500 minn Robert Farrugia u Lm1,500 minn Priscilla Cassar. Fl-iskrittura jinghad ukoll li:

"Ghalhekk il-partijiet jiftehmu illi kemm-il darba l-eghrusija ta' bejniethom tithassar u ma jkunx sa xi ftehim iehor f'dak il-kaz il-proprjeta' ghandha tinzamm minn Robert Farrugia pero' ghandu:

Jhallas lura kull pagament illi tkun ghamlet Priscilla Cassar rigward l-istess proprjeta u dan fi zmien tlett xhur minn meta tkun thassret l-eghrusija".

Ghall-attrici ffirma missierha peress li kienet ghada taht l-eta'.

3. Fit-28 ta' Novembru 2003 kien pubblikat il-kuntratt ta' xiri. Fuq il-kuntratt deher Robert Farrugia (fol. 5), li ha self minghand l-HSBC Bank Malta plc fl-ammont ta' Lm11,000.

4. Fis-6 ta' Awissu 2007 saret skrittura ohra (fol. 12) fejn jinghad li:-

---

[1] Il-konvenut ikkonferma li: *"Nikkonferma li meta ahna gejna biex infittxu proprjeta d-decizjoni kienet li ser nixtru dar flimkien. Ahna morna flimkien naraw id-dar u ghogbot lit-tnejn li ahna. Morna wkoll ghall-konvenju flimkien. Jien ma kontx naf li ghax Priscilla kienet taht l-eta' ma setatx tiffirma l-konvenju. Meta morna niffirmaw il-konvenju jien kont qed nifhem li ser niffirma jien (u) Priscilla"* (seduta tal-11 ta' Gunju 2012).

“Illi din il-proprieta ghalkemm inxtrat f’isem Robert Farrugia permezz ta’ self fil-fatt kemm is-self u kif ukoll ix-xoghol kollu li qed isir fl-istess proprieta’ qed jithallas nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Ghaldaqstant permezz tal-prezenti skrittura il-partijiet jiftehmu illi kemm il-darba ikun hemm xi problemi bejniethom f’dak il-kaz il-proprieta ghandha titqies li tappartjeni lit-tnejn fl-istess kwoti bejniethom u ghalhekk kull bejgh/rikavat ghandu jigi percepit nofs bin-nofs”.

5. Jidher li l-koppja kienet qeghda tippjana ghaz-zwieg tant li gie pprezentat certifikat ta’ attendenza ta’ kors fit-thejjija taz-zwieg li sar minn April sa Mejju 2007 (fol. 94).

6. Il-kontendenti ma komplewx bir-relazzjoni u llum l-attrici qeghda tippretendi li l-konvenut ihallasha nofs il-valur tal-fond 49W, Triq il-Kappuccini, Kalkara. Jekk il-hlas ma jsirx fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-qorti, talbet li l-qorti tordna l-bejgh tal-fond u jithallas nofs ir-rikavat lill-attrici.

<u>Eccezzjonijiet preliminari fir-rigward tal-kontro-talba</u>.

Fl-ewwel lok b’riferenza ghall-eccezzjonijiet preliminari dwar il-kontro-talba jinghad:-

i. **<u>Nullita’ tat-tielet, raba u hames talbiet ghaliex ma jissodisfaw l-elementi ta’ rikonvenzjoni (Artikolu 396 tal-Kap. 12)</u>**.

It-tielet, raba’ u hames talba jitrattaw ir-reziliment tal-gherusija. L-Artikolu 396(a) jipprovdi ghall-kontro-talba li:

*"[…] tkun **gejja mill-istess fatt**, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun gejja t-talba ta' l-attur"*.

Fis-sentenza **Air Malta plc vs Lawrence Borg** tal-Prim'Awla[2] inghad:-

"Huwa stabbilit li b'fatt wiehed jifhem dik il-gabra ta' operazzjonijiet jew negozji li nisslet ir-rabta guridika. F'dan il-kaz, il-fatt huwa l-kuntratt li bis-sahha tieghu l-partijiet intrabtu lejn xulxin biex isehh in-negozju.".

Ghal dak li jikkoncerna l-kawza proposta mill-attrici, din hi bbazata fuq dak li ftehemu l-kontendenti bl-iskrittura tas-6 ta' Awissu 2007. L-attrici qeghda tfittex lill-konvenut biex jitwettaq dak li ftehemu bl-iskrittura. Min-naha l-ohra t-tielet, raba' u hames talbiet tar-rikonvenzjoni huma bbazati fuq il-kuntratt ta' gherusija u r-reziliment tieghu. Ghalhekk ir-rikonvenzjoni ma tregix taht l-Artikolu 396(a) tal-Kap. 12.

Pero' l-Artikolu 396(b) jipprovdi li tista' ssir kontro-talba:-

"meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaci l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod iehor igib fix-xejn l-azzjoni ta' l-attur jew li jimpedixxi l-effetti taghha"[3].

Ghalkemm l-Artikolu 396 tal-Kap. 12 jipprovdi li t-talba fil-kontro-talba trid tkun konnessa mat-talba ta' l-attur, wiehed irid jiftakar li huma zewg azzjonijiet indipendenti minn xulxin (ara Artikolu 401). Ghalhekk m'hemmx htiega li r-rikonvenzjoni tkun dipendenti fuq it-talba ta' l-attur. Il-qorti tasal biex taccetta li bir-rikonvenzjoni l-konvenut qieghed ukoll jipprova jgieb fix-xejn it-talba tal-attrici billi hu stess jigi ddikjarat li hu kreditur. Jekk l-attrici jkollha success fit-talbiet u fl-istess hin il-konvenut ikollu wkoll success fit-tielet, raba' u hames talba, issehh tpacija *'ipso jure'* ghaliex ikunu jezistu zewg djun fi zmien wiehed (Artikolu 1196 tal-Kodici Civili). Fil-kawza L-**Avukat**

---

[2] Imhallef J.R. Micallef.
[3] L-attrici ma kkummentatx dwar dan il-provvediment.

Dottor Kevin F. Dinglie et nomine vs Surgiquip Limited deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Dicembru 2003, il-qorti osservat:-

"jekk f'dawk il-proceduri tigi proposta kontro-talba, li wara kollha ghandha l-aspetti kollha ta' citazzjoni indipendenti, u bhala rizultat jkun jidher li l-konvenut huwa wkoll kreditur ta' l-attur, anke b'rispett lejn il-principju li ma ghandux ikun hemm multiplicita' ta' proceduri zejda bejn l-istess kontendenti, l-krediti reciproci ghandhom jigu pacuti.".

Mit-twegiba guramentata (fol. 19) jidher ukoll l-ghan tal-konvenut wara l-kontro-talba:-

"4. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi f'kaz li l-epsonenti jigi kkundanat ihallas xi somma lill-attrici ghandha ssir tpacija wara li jittiehd kont tal-kontro-talba li qed issir kontestwalment mill-eccipjenti".

Ghalhekk il-qorti ser tichad din l-eccezzjoni.

ii. **<u>Ma ngiebet l-ebda prova li kien hemm kitba ta' gherusija bejn il-partijiet</u>**.

Fil-fatt ma saret l-ebda kitba ta' gherusija. Ir-riferenza ghall-Artikolu 1233 tal-Kodici Civili kienet tkun rilevanti kieku l-konvenut harrek lill-attrici taht il-Ligi dwar il-Weghdiet taz-Zwieg (Kap. 5 tal-Ligijiet ta' Malta). Kif osservat din il-qorti[4] fil-kawza **Marthese Rosso vs Ivan Zammit** deciza fis-6 ta' Mejju 2004: *"Huwa inkontestat li bejn il-partijiet ma saretx kitba ta' gherusija u kwindi il-ligi dwar Weghdiet ta' Zwieg (Kap. 5) ma japplikax – artikolu 1233(1)(g) tal-Kodici Civili. In- nuqqas ta' kitba twassal ghall-konkluzzjoni biss li l-parti leza ma tistax titlob id-dannu taht dik il-ligi, pero', dak in-nuqqas ma jtellifx id-dritt ta' l-istess parti leza li titlob dannu taht il-principji generali ta' ksur ta' kuntratt: ara "Farrugia vs Chircop" Vol XXIV.1.945"*.

---

[4] Imhallef T. Mallia.

Ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll ser tigi michuda.

Meritu.

Il-qorti ser tghaddi biex tikkunsidra l-meritu. Wara li semghet il-provi u rat ukoll l-atti, taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet:-

i. Filwaqt li bl-iskrittura tas-17 ta' Novembru 2003 l-ftehim kien obbligazzjoni ta' hlas ta' dak li tkun hallset l-attrici, dan inbidel bl-iskrittura tas-6 ta' Awissu 2007 peress li l-partijiet ftehemu li jekk jinqalghu xi problemi bejniethom *"….. il-proprjeta' ghandha titqies li tappartjeni lit-tnejn fl-istess kwoti bejniethom u ghalhekk kull bejgh/rikavat ghandu jigi percepit nofs bin-nofs"*. Jidher ghalhekk li t-tieni skrittura kkancellat ghal kollox l-ewwel skrittura, u l-partijiet ftehemu li f'kaz li ma jkomplux bir-relazzjoni, l-attrici tkun intitolata ghan nofs il-valur tal-fond daqslikieku kienet proprjetarja.

Il-qorti tikkonkludi li permezz tat-tieni skrittura sehhet novazzjoni. L-Artikolu 1179 tal-Kodici Civili jipprovdi li hemm novazzjoni:

"(a) meta d-debitur jaghmel mal-kreditur tieghu dejn gdid, u dan jigi mqieghed flok il-qadim, illi jispicca".

Id-dejn gdid hu nofs il-valur tal-fond. Obbligazzjoni li kienet soggett ghall-kundizzjoni sospensiva[5], cjoe' li l-partijiet ma jibqghux f'relazzjoni.

'Il fatt li l-fond inxtara f'isem il-konvenut u fl-iskrittura rega' gie kkonfermat li *"Jippremettu illi Robert Farrugia huwa proprjetarju tad-dar 49W, Triq il-Kapuccini, Kalkara"*[6], mhu

[5] Artikolu 1063(1) tal-Kodici Civili: *"Il-kondizzjoni sospensiva hija dik illi taghmel l-ezistenza ta' l-obbligazzjoni tiddependi minn grajja li ghad trid tigi u li mhix zgura"*.

[6] Fiha nnifisha tali dikjarazzjoni hi konferma li meta l-konvenut xtara l-fond ma kienx qieghed jidher bhala prestanome tal-attrici, apparti 'l fatt li kienet ghadha minorenni u ghalhekk ma setax tinkarigah biex jidher ghan-nom taghha. Fatt konfermat ukoll mill-iskrittura tas-17 ta' Novembru 2003.

tal-ebda konsegwenza fuq l-obbligazzjoni li liberament iffirma ghaliha.

ii. L-attrici tat prova dokumentarja li fir-rigward tal-fond ghamlet pagamenti fl-ammont komplessiv ta' Lm3,167.5 (fol. 41-42)[7]. Fil-fattipprezentat kopja ta' ricevuti tal-hlas li ghamlet. Qalet ukoll li wara l-iskrittura tas-6 ta' Awissu 2007, kienet ghamlet pagamenti ohra li dwarhom qalet li m'ghandix prova dokumentarja *"[…] ghaliex Robert kien qalli illi galadarba konna iffirmajna l-karta quddiem in-Nutar tas-6 ta' Awissu 2007, jiena ma kellix ghalfejn noqghod nghidlu jiffirmali l-pagamenti imnizzlin f'dak il-ktejjeb ghax hekk jew b'hekk kollox tieghi kien ser jerga' jsir jekk inhassru ghax id-dar kienet taghna t-tnejn indaqs"* (fol. 39). Ma tat l-ebda hjiel ta' x'setghu kienu dawn il-hafna pagamenti li allegat li ghamlet wara li ffirmaw l-iskrittura tas-6 ta' Awissu 2007. Kien fl-interess taghha li tizgura li r-record li zammet qabel is-6 ta' Awissu 2007, tibqa' zzommu. Madankollu l-konvenut ikkonferma li l-attrici kienet tatu wkoll is-somma ta' Lm1,000 (€2,329) li ma kenitx tnizzlet fuq il-pitazz fejn kien jinzamm record tal-pagamenti li taghmel l-attrici lill-konvenut[8]. In kontro-ezami qal li l-attrici kienet qaltlu li dawk il-flus kienu rigal. Il-qorti ma temminx. Jidher li l-konvenut nesa li fl-affidavit xehed: *"[….] Priscilla kienet ghaddietli envelope bis-somma ta' Lm1,200 u kienet qaltli li dawn il-flus tathomli sabiex nuzahom ghall-ispejjez tad-dar izda Lm200 minnhom kienu rigal tal-Milied"* (fol. 148). Ghalkemm il-konvenut ghal li dawn il-flus inghataw qabel saret l-iskrittura tas-6 ta' Awissu 2007, l-indikazzjoni hi li nghataw wara. Fil-fatt fin-notebook ma jissemmix pagament ta' Lm1,000 li skond il-konvenut suppost sar wara li spicca x-xoghol ta' bini li l-kovenut qal li kien f'Settembru 2006. Il-konkluzjoni tal-qorti hi li b'kollox l-attrici tat lill-konvenut is-somma ta' **disat elef seba' mija u seba' ewro u sitta u sittin centezmu (€9,707.66)**.

[7] L-attrici pprezentat id-dokument originali waqt is-seduta tal-11 ta' Gunju 2012 (fol. 194). Fid-dokument hemm il-firem tal-konvenut kull meta sar pagament. Jirrizulta wkoll li l-pagamenti kollha li saru jirrelataw ghall-fond oggett ta' dawn il-proceduri.

[8] Seduta tal-11 ta' Gunju 2012.

iii. Certament li ghal dak li jikkoncerna l-hlas li hu dovut lill-attrici, iridu jittiehdu in konsiderazzjoni:

(a) il-valur tal-fond fis-suq;
(b) is-somma ta' Lm1,500 li hareg il-konvenut[9] flimkien mal-ispejjez notarili u taxxa fuq id-dokumenti.
(c) il-flus li l-attrici tat lill-konvenut (€9,707.66) u tal-ispejjez li ghamel il-konvenut fil-fond skond id-dokumenti li pprezenta f'dan ir-rigward, inkluz hlas lura tas-self lill-HSBC Bank Home Loans u spejjez relatati mas-self.

Il-qorti qeghda tasal ghal din il-konkluzjoni ghaliex fl-iskrittura jinghad: *"[…] kemm is-self u kif ukoll ix-xoghol kollu li qed isir fl-istess proprieta qed jithallas nofs bin-nofs bejn il-partijiet"*. Hu minnu li mill-provi jirrizulta li s'issa l-konvenut biss hallas il-pagamenti relatati mas-self bankarju li ha biex inxtara l-fond. Madankollu dan ma jfissirx li l-ftehim tas-6 ta' Awissu 2007 ma jorbotx ghaliex wahda mill-premessi fih hi li s-self *"[….] qed jithallas nofs bin-nofs bejn il-partijiet"* (fol. 12). 'Il fatt li rrizulta mod iehor ifisser biss li fil-konteggi li jridu jsiru, il-konvenut irid jigi kkreditat nofs il-hlasijiet li ghamel u li ghad irid jaghmel fir-rigward tas-self u spejjez relatati mieghu. Fl-iskrittura jinghad li *"[….] il-proprjeta ghandha titqies li tappartjeni lit-tnejn fl-istess kwoti"*. Ghall-qorti dan ifisser li jridu jsiru konteggi bhallikieku l-fond hu proprjeta' tat-tnejn.

iv. Il-konvenut jallega li l-kunsens tieghu ghall-iskrittura tas-6 ta' Awissu 2007 kien vizjat b'qerq u zball.

L-Artikolu 981(1) tal-Kodici Civili jipprovdi li *"l-eghmil doluz huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kienitx tikkuntratta"*. Dan il-qerq qatt mhu prezunt, u jrid jigi pprovat minn min jallegah. Id-*dolo* jirnexxi fejn il-vittma m'ghandux il-hin biex jirrejagixxi, u anzi jigi f'sitwazzjoni li lanqas ighaddilu minn rasu li hemm bzonn joffri xi rezistenza. M'hemmx provi li jistghu jwasslu lill-qorti sabiex tikkonkludi li l-iskrittura

[9] Skond ma jinghad fl-iskrittura tas-17 ta' Novembru 2003 (fol. 11).

saret fuq insistenza tal-attrici bil-hsieb li ladarba tkun f'idejha, tohloq incident biex thassar l-gherusija u jiskatta l-ftehim li tircievi nofs il-valur tal-fond. L-attrici qalet li wara li ffirmaw l-iskrittura kien hemm okkazzjonijiet ohra li fihom tat flus lill-konvenut. Il-konvenut qal li kien inghata s-somma ta' Lm1,000 li ma gietx inkluza fin-notebook li kienet izzomm l-attrici. Il-qorti tqies li hu verosimili li din is-somma nghatat wara l-iskrittura tas-6 ta' Awissu 2007 ladarba ma gietx registrata fin-notebook. Hemm verzjonjiet konfliggenti dwar l-ammont ta' flus li nghata l-konvenut wara l-iskrittura tas-6 ta' Awissu 2007. Meta l-attrici xehedet l-ewwel darba quddiem il-qorti ma ftakritx kemm kienet is-somma. Minhabba din l-incertezza, il-qorti diga' kkonkludiet li s-somma li nghatat lill-konvenut fir-rigward tal-fond, kienet €2,329 (Lm1,000). Il-qorti tara li m'huwiex verosimili li l-konvenuta kienet qeghda torkestra dawn il-manuvri u fl-istess hin taghti lill-gharus somma flus bhal dik.

Ghal dak li jikkoncerna l-allegat zball jinghad li l-iskrittura hi bbazata *"[…] fuq premessa zbaljata ghaliex ma huwiex minnu li kemm is-self kif ukoll ix-xoghol kollu li qed isir fl-istess proprjeta thallas nofs bin-nofs bejn il-partijiet"*. Bhala fatt hu minnu li l-konvenut hareg iktar flus mill-attrici. Pero' l-premessa li hemm fl-iskrittura tas-6 ta' Awissu 2007 ma tivvizjax l-iskrittura. Il-ftehim hu car. Inoltre Mary Farrugia, omm il-konvenut, stess qalet li kienu rcevew kopja taghha; *"In-nutar Pierre baghatilna kopja ta' din l-iskrittura d-dar. Meta qrajtha jien ma inkwetajtx."* (fol. 187). Meta xehed fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2010, f'mument minnhom il-konvenut ta verzjoni li ma kienx jaf x'qieghed jigri meta mar jiffirma l-iskrittura tas-6 ta' Awissu 2007 (fol. 70). Il-qorti ma temminx tant li wara fuq domanda tad-difensur tieghu *"Tiftakar x'kienet qaltlu ?"*, qed jirreferi ghan-nutar Falzon, wiegeb: *"Biex il-proprjeta' tkun nofs bin-nofs"* (fol. 70). Meta rega' xehed waqt is-seduta tal-15 ta' Jannar 2010, qal:

"**Dr Lorna Mifsud Cachia**: *Ara naqblux ukoll li effettivament imbaghad kienet talbitek Priscilla biex meta*

ghalqet it-tmintax-il sena, nofs il-post jinqaleb ukoll f'isimha. Naqblu ?

Xhud: *Naqblu u ma naqblux ghax hi dejjem kienet tghidli rrid nofs il-post u jien kont nghidilha nofs il-flus u ntihulek nofs il-post. Imma hi nofs il-flus qatt ma tathomli lili. Kull ma tatni ta' fuq in-notebook biss"* (fol. 84).

Ghalhekk ma jistax ighid li ma kienx jaf ghalfejn sejjer ghand in-nutar u x'kien qieghed jigri dakinhar li ffirma l-iskrittura. Minn kliem ommu stess, li qrat l-iskrittura u li waqt id-deposizzjoni kien evidenti l-atteggjament protettiv naturali ta' omm fil-konfront ta' binha, hu evidenti li fl-iskrittura ma kien hemm xejn barra min-normal. Mill-provi lanqas ma jirrizulta li wara li ffirma l-iskrittura l-konvenut esprima xi dubju ma' membri tal-familja jew ma' xi haddiehor. Wiehed irid jiftakar li l-ligi m'hijiex qeghda hemm biex tipprotegi lil min ma hax hsieb l-interessi personali tieghu. Biex kuntratt jigi rexxiss minhabba zball hemm bzonn zewg elementi, li jkun sostanzjali u skuzabbli. F'dan il-kaz ma kienx hemm zball ghaliex il-konvenut kien konxju x'qieghed jigri, u fil-fatt ma sar xejn differenti minn dak li kellu jigri.

Fl-ewwel talba tar-rikonvenzjoni l-konvenut semma wkoll *"causa illegali"*. Il-qorti qeghda tifhem li din hi relatata mal-premessa li l-ftehim kellu jsir b'att pubbliku u tithallas it-taxxa[10]. Il-qorti ma taqbilx in kwantu l-iskrittura ma saritx biex il-konvenut jittrasferixxi sehem indiviz mill-fond lill-attrici. Il-qorti diga' osservat li bl-iskrittura l-konvenut kien qieghed jobbliga ruhu li jhallas lill-attrici nofs il-valur tal-fond fl-eventwalita' li tispicca r-relazzjoni ta' bejniethom.

v. M'hemmx dubju li l-kontendenti kienu gharajjes, kif isostni l-konvenut. L-attrici stess qalet: *"Kellna anke id-data ta' tieg. Kienet f'Mejju imma nsejt il-gurnata"* (fol. 190). Mill-atti l-qorti fehemet li z-zwieg kellu jsir f'Mejju 2010[11].

---

[10] Paragrafu numru 8.
[11] Ara x'qal il-konvenut (fol. 70).

vi. Il-konvenut isostni li[12]:-

- *"L-gherusija thassret minhabba li l-attrici kienet twettaq certu azzjonijiet li kienet taf li jaghtu fastidju qawwi lill-esponenti, u dan hija kienet taghmlu bi skop malizzjuz u skans ghall-hsieb ta' mohha li tiskatta l-premessa tal-iskrittura metru tal-kaz odjern"*;
- kienet *"tikkappara kull m'hemm"*;
- l-attrici kienet vjolenti u irresponsabbli; *"Li taghmel tattoo biex tisfida lill-esponenti m'hijiex inkompattibilita'. Li tkisser partijiet mill-vettura tal-esponenti m'hijiex inkompattibilita'. Li jkollok relazzjoni ma' terza persuna u tohrog tqila ma tissejjahx inkompatibilita"*.

Il-qorti tosserva:-

i. Il-konvenut qatt ma xehed li l-attrici kienet vjolenti u li ghamlitlu hsara fil-vettura.

ii. Ma tqiesx li 'l fatt li l-attrici ghamlet tattoo kienet bi sfida ghall-konvenut.

iii. Hu fatt li ftit iktar minn sena wara li l-kontendenti ma baqghux flimkien, l-attrici kellha tarbija. Mary Farrugia pprezentat ritratt fejn tidher tarbija fil-guf u fuqu hemm l-isem "Priscilla Cassar (ID 301786M)" bid-data tal-25 ta' Gunju 2009. Kompliet tispjega li r-ritratt kienet sabitu fil-fil-kaxxa tal-ittri. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenut allega li l-attrici ma komplitx fir-relazzjoni peress li diga' kellha relazzjoni ma' haddiehor. Fil-fehma tal-qorti r-ritratt m'huwiex prova ta' dan. Anzi meta giet mistoqsija dwar jekk ir-relazzjoni mal-missier naturali kenitx diga' tezisti meta thassret l-gherusija mal-konvenut, cahdet. Il-konvenut qalet ukoll li t-tarbija twieldet fit-3 ta' Novembru 2009, li jfisser li harget tqila xhur wara spiccat l-gherusija.

iv. Waqt is-seduta tal-15 ta' Jannar 2010 il-konvenut gie mistoqsi ghalfejn kienu hassru. Wiegeb: *"L-ilbies li*

---

[12] Ara nota ta' sottomissjonijiet prezentata fil-15 ta' Jannar 2013.

kienet tilbes, it-tatoo, dejjem bin-nervi” (fol. 68). Mistoqsi mill-Qorti: “Jigifieri fuq l-ilbies u fuq it-tattoo li ggilidtu ?”. Wiegeb: *“Fuq it-tattoo, fuq l-ilbies u affarijiet bhal dawn u qed tghid li trid nofs il-post li jiena hrigt iktar minnha”* (fol. 68). Dan il-kliem jaghti lill-qorti l-impressjoni li l-konvenut stess ma riedx ikompli b’din ir-relazzjoni, ghaliex ma kienx kuntent bil-mod li tilbes l-gharusa, ‘l fatt li ghamlet tattoo u ghaliex qal li tkun bin-nervi.

Fix-xenarju li ddeskriva l-konvenut, li hu mhux ftit minn dak li pingew il-familjari tieghu, il-qorti ma tistax tikkonkludi li l-attrici kienet responsabbli ghar-reziliment tal-gherusija. Hemm verzjonijiet konfliggenti. Il-qorti kellha l-opportunita’ li tisma’ lill-familjari tal-konvenut jixhdu *viva voce*. Minnaha l-ohra hemm l-affidavits ta’ xhieda mressq mill-attrici. Sfortunatament f’kazijiet bhal dawn l-emozzjoni xxekkel lill-persuna milli tghid kif graw l-affarijiet fir-realta’. Omm il-konvenut qalet: *“Nghid li hi kienet titkellem mieghi u kienet qisha l-mara tat-tifel aktar milli l-gharusa u konna inhobbuha u nafdawha daqs in-nisa taz-zewgt itfal l-ohra li ghandna, Kenneth u Jeffrey”* (fol. 176). Ghall-qorti dan fih innifsu hu certifikat li l-attrici m’hijiex per ezempju l-persuna kif iddeskriviha Kenneth Farrugia fl-affidavit[13].

F’kull kaz ukoll jekk wiehed kellu ma jaqbilx mal-apprezzament li ghamlet il-qorti, mix-xhieda tal-konvenut hu evidenti kemm it-tielet, raba u hames talbiet tal-kontro-talba saru bla bzonn. Il-qorti ser tillimita ruhha biex tirriproduci l-parti rilevanti:

“Dr John Bonello: Matul il-kors tal-gherusija takom, inti ghaddejtilha xi rigali lil Priscilla ?
Xhud: Kont tajtha, ***camera tar-ritratti****.*
Qorti: Curkett tal-gherusija ?
Xhud: ***Curkett ta’ San Valentinu****.*
Qorti: Xi kemm jiswa ?
Xhud: Disghin lira matlin.
Qorti: Tatulek lura dan ?
Xhud: Le ma tatni xejn. U camera tar-ritratti.

[13] Ara paragrafu 6 tal-affidavit (fol. 175).

Dr John Bonello: Ghamilt spejjez ohra maghha ?
Xhud: Dawk." (fol. 80).

Fil-fehma tal-qorti kull kumment ikun superfluwu.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda:-

1. B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni filwaqt li tiddikjara li l-fond 49W, Triq il-Kapuccini, Kalkara huwa proprjeta' tal-konvenut, ghandu obbligu li jhallas lill-attrici nofs il-valur tieghu fid-data li spiccat l-gherusija (18 ta' Lulju 2009). Ghalhekk tilqa' l-ewwel talba. Fir-rigward tat-tieni talba tinnomina lill-perit Joseph Ellul Vincenti sabiex:-

i. jaghmel stima tal-valur tal-fond fis-suq b'riferenza ghas-sena elfejn u disa (2009).
ii. jillikwida l-ispejjez li saru mill-konvenut a bazi tad-dokumenti li gew prezentati minnu mal-affidavit u li jinsabu a fol. 149-165.

Il-perit tekniku qieghed jigi awtorizzat jaghmel access fil-fond u jisma' lill-partijiet bil-gurament ghal finijiet ta' likwidazzjoni ta' spejjez li saru mill-konvenut b'riferenza ghad-dokumenti fuq imsemmija. M'ghandux jircievi dokumenti minghand il-partijiet. Spejjez provizorjament ghall-attrici.

Tordna wkoll li fis-seduta li jmiss il-konvenut iharrek b'xhud lir-rapprezentant tal-HSBC Home Loans sabiex jaghti taghrif relatat mas-self li nghata fil-kuntratt tat-28 ta' Novembru 2003, fosthom spejjez ghall-ghoti tas-self, hlas ta' insurance, kemm ser ikun hallas b'kollox il-konvenut (kapital u imghax) sakemm jithallas kollox.

2. Tirrizerva li tipprovdi fuq it-tieni u tielet talba wara li jitressqu l-provi fuq imsemmija.

3. Tichad it-tielet eccezzjoni, spejjez ghall-konvenut.
4. Tichad ir-raba' eccezzjoni, spejjez ghall-konvenut.
5. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni ghar-rikonvenzjoni u tichad l-ewwel u t-tieni talba tal-kontro-talba. Spejjez ghall-konvenut.
6. Tichad it-tieni eccezzjoni ghall-kontro-talba. Spejjez ghall-attrici.
7. Tichad it-tielet eccezzjoni ghall-kontro-talba. Spejjez ghall-attrici.
8. Tilqa' r-raba' eccezzjoni ghall-kontro-talba u tichad it-tielet, raba' u hames talbiet tal-kontro-talba. Spejjez ghall-konvenut.

< Sentenza In Parte >

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