



MALTA

**QORTI TAL-MAGISTRATI  
(GHAWDEX)  
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)  
(SEZZJONI GENERALI)  
MAGISTRAT DR.  
PAUL COPPINI**

Seduta tas-7 ta' Marzu, 2014  
Citazzjoni Numru. 103/2006

Rita **Debono**

**vs**

**Joseph Cauchi**

**Illum Il-Gimgħa, 7 ta' Marzu 2014**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat li permezz tiegħu l-attur, wara li ppremetta :

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech datat sittax (16) ta' Frar elf disa' mija sitta u disgħin (1996) (Dok. A), l-esponenti flimkien mal-konvenut akkwistat b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand l-Awtorita' tad-Djar il-plot numru ħamsa u għoxrin (25) f'San Lawrenz, Ghawdex tal-kejl ta' ċirka mija erbgħa u sebgħin punt ħamsa u għoxrin

## Kopja Informali ta' Sentenza

metri kwadri (174.25 m.k.), liema plot illum tinsab fi Triq Dun Salv Portelli, San Lawrenz, Ghawdex;

Illi dan il-kuntratt sussegwentament gie kkorregut permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo minhabba zball li kien hemm fil-kunjom tal-partijiet;

Illi l-esponenti ma tridx tibqa tibqa' aktar fi stat ta' komunjoni fir-rigward ta' din il-proprjeta' u minkejja li hija interpellat lill-konvenut diversi drabi sabiex jersaq ghal divizjoni bonarja ta' l-imsemmija proprjeta' huwa baqa' nadempjenti;

Illi oltre' dan l-esponenti matul ir-relazzjoni tal-eghrusija li hija kellha mal-konvenut, kienet ikkonsenjata s-somma ta' sittax-il elf lira Maltin (Lm16,000), f'diversi ammonti, liema somma l-konvenut qiegħed ukol jirrifjuta li jirrestitwixxi lura lill-esponenti;

Illi l-konvenut gie nterpellat diversi drabi sabiex jersaq għad-divizjoni bonarja tal-proprjeta' bin-numru hamsa u ghoxrin (25) Triq Salv Portelli, San Lawrenz, Ghawdex kif ukoll sabiex jirrestitwixxi s-somma kkonsenjata lil mill-esponenti, inkluzi ittri bonarji spediti fl-14 ta' Lulju 2004 u fid-19 ta' Mejju 2006, u ittri ufficċjali spediti f'Awwissu 2004 u f'Mejju 2006, il-konvenut baqa' dejjem inadempjenti;

Illi l-esponenti taf dawn il-fatti hawn fuq elenkati personalment.

Talab lill-konvenuta tghid ghaliex m'ghandiex din il-Qorti:

1. Tordna d-divizjoni tal-fond bin-numru hamsa u ghoxrin (25) fi Triq Dun Salv Portelli, fi kwoti indaqs bejn l-esponenti u l-konvenut, u kemm-il darba jirrizulta li dan il-fond ma hux divizibbli, tordna l-bejgh

ta' l-istess fond b'licitazzjoni sabiex ir-rikavat jiġi pperċepit ugwalment bejn il-kontendenti;

2. Tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun ta' diviżjoni f'dik id-data, hin u lok li jiġu ffixxati minn din l-Onorabbli Qorti, bl-intervent ta' kuraturi li jinhatru sabiex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaci;
3. Tordna lill-intimat sabiex jirrestitwixxi lura s-somma ta' sittax-il elf lira Maltin (Lm16,000) ikkonsenjati mill-esponenti lill-intimat, oltre' l-imghax dovut fuq l-istess ammont.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri bonarji spediti fl-14 ta' Lulju 2004 u fid-19 ta' Mejju 2006, u ta' l-ittri ufficċjali spediti f'Awwissu 2004 u f'Mejju 2006, oltre, l-ispejjeż tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numbru 27/2006 fl-ismijiet "Cauchi Joseph vs Tabone Rita", liema Mandat ġie miċhud minn dina l-Onorabbli Qorti.

Il-konvenut huwa mharrek ghas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġi ngunt.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuta li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi għall-ewwel żewġ talbiet hemm ta' ostakolu l-iskrittura ta' transazzjoni tat-2 ta' Ġunju 2003 liema skrittura tikkontempla, fost affarijiet oħra li l-istess attriċi tiddikjara li hija ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura fuq il-fond "de quo" billi d-dar in kustjoni giet eretta unikament a spejjeż tal-istess konvenut. L-istess attriċi obligat ruħha wkoll, li mhux aktar tard minn xahar minn meta jingħata l-permess mill-Awtorita' tad-Djar tersaq għal att pubbliku relattiv li permezz tiegu hija tassenja u titrasferixxi lill-konvenut in-nofs indiviż u kull dritt iegor ta' kwalsiasi xorta li jista' jkollha fuq imsemmija dar. Din l-iskrittura għada ma gietx eżegwita pendent l-permessi meħtieġa mill-Awtorita' tad-Djar, anzi għada viġenti u jonqos biss li tiġi nkorporata f'att pubbliku, kif ikkuntemplat fl-istess skrittura.
2. Ilil ta' ostakolu għat-tielet talba, hemm ukoll skrittura tat-2 ta' Ġunju 2003, li fil-paragrafu tagħha tikkontempla r-restituzzjoni tas-somma ta' sittax-il elf lira Maltin (Lm16,000) mill-konvenut lill-attriċi iżda

## Kopja Informali ta' Sentenza

kontestwalment mat-trasferiment tan-nofs indiviż tal-fond imsemmi. Ghalhekk it-tielet talba tal-attriċi hija ntempestiva u ma tistax tiġi akkolta;

3. Illi għalkemm saret l-imsemmija skrittura bejn il-kontendenti, li suppost solviet il-kwistjoni li kien hemm bejniethom wara tħassir tal-għerusija, kienet l-istess attriċi li baqgħet tohloq il-kwistjonijiet u l-iskużi sabiex ma tiġix esegwita t-transazzjoni. Fost dawn, ta' min isemmi l-fatt li l-istess attriċi rrifjutat li tiffirma, meta għet hekk mitluba mill-Awtorita' tad-Djar il-kunsens tagħha sabiex l-istess Awtorita' tkun tista' tohroġ ir-rilaxx sabiwx ikun jista' jsir l-att pubbliku kkuntemplat fl-imsemmija skrittura. Ghalhekk sal-lum l-Awtorita' tad-Djar għada ma hargitx ir-rilaxx sabiex ikun jista' jsir l-att pubbliku ta' trasferiment tan-nofs indiviż;
4. Illi biex tagħti l-kunsens tagħha fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar l-attriċi bdiet tuża l-arma tar-rikatt u talbet flus aktar minn dak miftiehem. Infatti qalet ċar u tond lill-istess konvenut li jekk huwa ma kienx sejjer iħallasha s-somma ta' tmintax-il elf u mitejn lira Maltin (Lm18,200) immedjatament, hija ma kienetx lesta li tinforma kif mitluba mill-Awtorita' tad-Djar li hija kienet kuntenta li nofs il-fond fuq imsemmi jgħaddi a favur tal-kovenut;
5. Saru diversi tentattivi sabiex tiġi sblukkata s-sitwazzjoni, iżda kienet l-istess attriċi li ffrustat kwalunkwe possibilita' ta' arrangament bl-atteġjament arroganti u irragonevoli tagħha;
6. Ghaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż kontra tagħha u bl-ingunzjoni tal-attriċi għas-subizzjoni.

Rat is-sentenza *in parte* tagħha tat-28 ta' Ġunju 2011.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' April 2012.

Rat id-digriet tagħha tal- 10 ta' Jannar 2014 fejn halliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti u verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titlob id-diviżjoni tal-fond indikat fir-Rikors ġuramentat, ipposedut in komum bejnha u bejn il-konvenut. Talbet ukoll li l-konvenut jiġi ordnat jirrestitwilha, flimkien mal-imġaxijiet relattivi, s-somma ta' flus hemmhekk ukoll indikata, li hija kienet ikkonsenjatlu. Il-konvenut qed jikkontesta dawn it-talbiet għal diversi raġunijiet, fosthom li hemm ostakolu għalihom skrittura privata iffirmata mill-kontendenti fit-2 ta' Ġunju 2003,<sup>1</sup> li tirregola x'kellu jsir mill-fond in kwistjoni u kif kellha tiġi ritornata s-somma mitluba.

Bis-sentenza tagħha tad-19 ta' April 2012, l-Qorti tal-Appell, għalkemm ikkonfermat id-deċiżjoni ta' din il-Qorti li l-iskrittura tat-2 ta' Ġunju 2003 ma kienx fadlilha vaidita bhala wegħda ta' bejgħ jew trasfeiment, għax ma gietx registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Ntenri kif trid il-liġi, xorta hassret is-sentenza *in parte* ta' din il-Qorti tat-28 ta' Ġunju 2011 u laqgħet l-ewwel zewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut, fis-sens illi dik l-kitba kienet "*ta' ostakolu*" għat-talbiet attriċi. Dwar dawn l-eċċezzjonijiet, dik il-Qorti fisret illi:

*"...għalkemm il-konvenut ma jistax iġieghel lill-attriċi tagħmel it-trasferiment favur tiegħu, l-attriċi min-naħa l-oħra ma tistax iġieghel lill-konvenut iħallasha Lm16,000, illum €37,269.97ċ, jekk mhux fl-istess waqt li tittrasferixxi lill-sehemha mill-proprjeta', u lanqas ma tista' titlob il-bejgħ tal-art jew tippretendi xi sehem mir-rikavat tal-bejgħ la darba 'ma tivvanta ebda drittijiet ta'xi xorta jew natura' fuqha."*

Il-Qorti tal-Appell konsegwentement bagħtet lura l-atti tal-kawża sabiex din il-Qorti "*tiddeċidi dwar it-talbiet tal-attriċi kompatibilment ma' dak deċiż illum.*" Din il-Qorti għalhekk għandha idejha marbutin b'dak li ddeċidiet il-Qorti tal-Appell f'dan ir-rigward.

---

<sup>1</sup> Esebata fl-atti bhala Dok.B a fol.43 -44 tal-process

## Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant, u in konformita mas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, ma tistax tilqa' l-ewwel zewg talbiet tal-attribi rigward id-divizjoni jew bejgh tal-fond indikat fir-Rikos g'uramnetat, billi kif qalet il-Qorti tal-Appell l-attribi *"ma tista(x) titlob il-bejgh tal-art jew tippretendi xi sehem mir-rikavat tal-bejgh la darba 'ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura' fuqha."* Lanqas ma tista' tilqa' t-tielet talba rigward ir-rifuzjoni tal-flus imsemmija fl-istess Rikors, billi skont is-sentenza tal-Qorti tal-Appell:

(l-attribi) *"ma tistax iggiegħel lill-konvenut iħallasha Lm16,000, illum €37,269.97ċ, jekk mhux fl-istess waqt li tittrasferixxi lilu sehemha mill-proprjeta',"* xi ħaġa li ma gietx dikjarata li lesta tagħmel l-attribi bħala kundizzjoni għar-rifuzjoni ta' dawn il-flus, u lanqas jidher li lesta tagħmel.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi tiċhad it-talbiet attribi, bl-ispejjeż, apparti dawk ġia deċizi mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tad-19 ta' April 2012, ikunu a karigu tal-attribi.

## < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----