QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 31 ta' Ottubru, 2017

Numru 7

Rikors Numru 410/17TA

Giuseppe sive Joseph Seychell (KI 686132M), Carmela Desira (KI 426644M), Michelina Buttigieg (KI 624638M), u Catherine sive Cathy Micallef (KI 177150M)

vs

Avukat Dr. Noel Cutajar u Prokuratur Legali Joeline Pace Ciscaldi bhala kuraturi deputati nominati permezz tad-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tat-8 ta' Gunju, 2017 sabiex jirraprezentaw l-interessi ta' l-assenti Emanuela Camenzuli

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Guramentat prezentat mill-atturi fil-11 ta' Mejju, 2017 u mahluf minn Michelina Buttigieg u Carmela Desira fl-istess data li permezz tieghu talbu s-segwenti:-

"Illi permezz ta' decizjoni tat-8 ta' Ottubru 2008, (Citazzjoni Numru 486/1996, fl-ismijiet '**Giuseppe Seychell, Carmena Desira, Michelina Buttigieg u Catherine Micallef ahwa Seychell u zwieghom rispettivament Antonia Seychell, Joseph Desira, Emmanuel Buttigieg u Angelo Micallef ghal kull interess li jista' jkollhom vs Rita Mercieca mart George u l-istess George Mercieca ghal kull interess li jista' jkollu u Consiglio Seychell guvni ahwa Seychell kif ukoll l-Avukat Christopher Cilia u l-Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil li b'digriet tal-Qorti tal-11 ta' Marzu 1996, gew ikkonfermati Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw lill-imsiefra Emmanuela Camenzuli nee` Seychell mart Emmanuel u l-istess Emmanuel Camenzuli ghal kull interess li jista' jkollu, u b'digriet ta' l-5 ta' Mejju 2007 l-att gew trasfusi f'isem George Mercieca u uliedu Sylvana mart Jason, Dirvan u Effron ahwa Mercieca stante l-mewt ta' Rita Mercieca li sehhet fil-mori tal-kawza**') din l-Onorabbli Qorti, kienet 'inter alia', f'kawza ta' divizjoni iddecidiet; 1). 'inter alia' illi il-fond ossia garaxx gia numru 22, jismu St Catherine u l-fond sovrappost ghalih fi triq Canonico De Domenico, Zejtun jigu assenjati fi kwint indiviz kull wiehed u wahda lill-kontendenti l-ohra, u cioe l-atturi u l-konvenuta assenti Emanuela Camenzuli (u cioe il-partijiet kollha fil-kawza odjerna; u 2) ordnat li l-kuntratt ta' divizjoni jsir nhar il-11 ta' Dicembru 2008, fl-edificcju tal-Qrati Superjuri f'nofsinhar u nnominat lin-Nutar Silvana Borg Caruana biex tippubblika l-att relattiv u lill-Avukata Dottoressa Norma Vella bhala kuratrici ta' l-eventwali kontumaci fuq l-istess att, bl-ispejjez tal-kawza u ta' l-att jithallsu kwantu nofs mill-atturi u l-konvenuta Camenzuli, u n-nofs l-iehor il-konvenuta Seychell u Mercieca bejniethom. (Dok EC 1).

Illi permezz ta' att ta' divizjoni ippubblikat nhar l-24 ta' Marzu tas-sena elfejn u erbatax (2014), il-partijiet ezegwew id-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, su indikata, b'dan illi; il-garaxx u store fil-livell ta' triq, bin-numru ufficcjali sebgha u erbghin (47), (Gia numru tnejn u ghoxrin (22)), bl-isem ta' 'St Catherine', u l-fond sovvrapost ghalih, u cioe maisonette bin-numru ufficcjali disgha u erbghin (49) gia bin-numru ufficcjali tlieta u ghoxrin (23) fl-ewwel sular ta' bini, izda mhux sottopost ghall-propjeta ta' terzi, liema fond huwa fi stat ta' gebel u saqaf accessibbli minn tarag u entrata, liberu u frank u jgawdi mis-servitujiet ta' twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha ta' wara, ghandu katusa ghall-ilma tal-bejt li taghti ghal fuq il-garaxx imsemmi altrimenti liberu u frank minn kull cnus u gravami; gie assenjat lill-partijiet fil-kawza odjerna, kwint (1/5) indiviz kull wiehed.

Illi inoltre fl-istess att, l-esponenti ikostitwew favur taghhom, ipoteka specjali fuq sehem il-konvenuta ta' parti wahda minn hamsa (1/5) fuq l-imsemmija propjeta u dan sal-valur ta' tmint elef u mija (€8100), u dan peress illi fl-istess att, u ai termini tas-sentenza suindikata, gie dikjarat illi l-istess kredituri, u cioe l-esponenti hallsu ghall-beneficcju ta' Emanuela Camenzuli is-somma ta' tlett elef u mitt Ewro (€3100), bhala taxxa tas-successjoni u drittijiet u spejjez notarili, u s-somma ta' hamest elef euro (€5000), rapprezentanti sehemeha mill-ispejjez tal-kawza kif jirrizulta mit-taxxa ufficcjali . (Dok EC2).

Illi ghall-konvenuta Emanuela Camenzuli, fuq l-istess att fil-fatt dehret l-Avukat Dottor Norma Vella Bardun, peress li din kienet kontumaci.

Illi, l-esponenti li huma ghalhekk bejniethom sidien ta' erbgha minn hamsa (4/5) indivizi u ghalhekk ai termini tal-ligi l-akbar ghadd ta' komproprjetarji, qablu illi l-fond ossia garage u/jew store numru 47,gia 22 fiq Triq il-Kanonku De Domenico, Zejtun ghandu jinbiegh lil terzi, u qablu ukoll dwar il-modalitajiet u l-prezz kif jirrizulta mill-anness konvenju li jgib id-data tal-25 ta' Marzu 2017 (Immarkat Dok EC 3).

Illi, jirrizulta li l-konvenuta, qatt ma wriet interess dwar il-propjeta taghha hawn Malta, u lanqas tat il-kunsens taghha sabiex dan il-fond ikun jista' jinbigh lill-terzi skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stabbiliti fil-konvenju datat 25 ta' Marzu 2017. (Dok EC4).

Illi hadd mill-komproprejtarji inkluza il-konvenuta ma huma ser ikunu gravament ippregudikati bil-bejgh tal-propjeta` inkwistjoni.

Illi din il-kawza hija konnessa ma' kawza ohra pendenti bin-numru 197/2017JZM, fl-istess ismijiet.

Illi dawn il-fatti, jafuhom personalment.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha premessi, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, tghid il-konvenuta ghaliex m'ghandiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t–talbiet ta' l-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tapprova, tawtorizza u tordna il-bejgh ta' l-intier tal-fond ossia, il-garage u/jew store numru ufficcjali sebgha u erbghin (47), gia tnejn u ghoxrin (22), fiq triq il-Kanonku De Domenico, Zejtun, liberu u frank, bil-pussess battall, u dana versu l-prezz u taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha elenkati fil-konvenju ffirmat mill-esponenti nhar il-25 ta' Marzu 2017, kollox ai termini ta' l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta; u;

2. Tahtar lin-Nutar Joseph Tabone, li rrediga l-imsemmi konvenju, sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgh u ghal dan il-ghan tistabbilixxi data, hin u post;

3. Tahtar, kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lil min mill-komproprjetarji, partikolarment il-konvenuta, jonqsu milli jidhru ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh;

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuta, minn issa ngunta ghas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta Guramentata tal-kuraturi deputati prezentata fit-12 ta' Lulju, 2017 li permezz taghha wiegbu s-segwenti:-

"1. Illi l-esponenti li mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk irriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxilhom jikkomunikaw mal-intimata minnhom rapprezentati.

2. Illi l-esponenti jitolbu lir-rikorrenti jipprovdulhom kull informazzjoni li jista' ghandhom dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimati, u dan jekk ghandhom informazzjoni ohra, oltre dik diga` ipprovvduta fir-rikors.

3. Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat id-dokumenti kollha fl-atti tal-kawza;

Rat ix-xhieda mressqa;

<u>Ikkunsidrat</u>

Qabel xejn il-Qorti accertat li saru l-pubblikazzjonijiet kollha li tesigi l-ligi f'artikolu 495A(3). Accertat ukoll li l-kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-konvenuta Emanuela Camenzuli ghamlu dak kollu possibbli biex jissolecitaw xi xorta ta' rejazzjoni minghand l-assenti Emanuela Camenzuli. Sfortunatament jidher, li l-konvenuta ma ghamlet ebda kuntatti maghhom.

Kif jirrizulta mill-provi prodotti fil-kawza, l-fond mertu tal-istess ipprevjena ghand il-kontendenti permezz ta' sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Ottubru 2008 fl-ismijiet "Giuseppe Seychell et -vs- Rita

Mercieca et" per Imhallef Joseph Azzopardi (a` fol 7) u konsegwentement permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-24 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Sylvana Borg Cardona (a` fol 16). Bis-sahha ta' din id-divizjoni u s-sentenza fuq imsemmija, flimkien ma' fond iehor, il-garage ossia 'store' bin-numru ufficjali 47 gja 22, bl-isem ta' St. Catherine, fi Triq il-Kanonku De Domenico, Zejtun, mertu ta' din il-kawza u tal-konvenju datat 22 ta' Marzu, 2017 (a` fol 29), illum jappartjeni f'kwint indiviz ($^1/_5$) kull wiehed lill-kontendenti, inkluza ghalhekk il-konvenuta.

Il-Qorti ezaminat ukoll il-konvenju fuq imsemmi kif estiz sat-22 ta' Dicembru, 2017 kif jirrizulta mid-dokument markat Dok GSX1 (a` fol 106). L-atturi meno l-konvenuta, ippromettew li jbieghu dan il-fond lil Dottor Raymond Gatt u martu Catherine nee` Abela versu l-prezz ta' mija u erbghin elef u sitt mitt Ewro (€140,600). Permezz ta' dikjarazzjoni guramentata il-Perit Ivynne L. Grixti (a` fol 9o) iddikjara li l-prezz fuq imsemmi huwa gust ghar-ragunijiet li ta fl-istess dikjarazzjoni. Il-Qorti ma ghandha ebda cirkostanza ghalfejn tiddubita mill-korrettezza ta' din il-valutazzjoni u ghalhekk ma hassitx il-htiega li tahtar stimaturi taghha, kif fakoltattivament tista' taghmel skont il-ligi. Dan qieghed jinghad ukoll fid-dawl li ma jidhirx li hemm xi cirkostanza li tindka li xi wiehed mill-kontendenti ser ibati xi pregudizzju.

Decide

Ghaldaqstant il-Qorti qeghdha ghar-ragunijiet imsemmija tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

Tilqa' l-ewwel talba attrici billi tawtorizza li jsir il-bejgh intier tal-fond ossia, il-garage u/jew store numru ufficcjali sebgha u erbghin (47), gia tnejn u ghoxrin (22), fiq triq il-Kanonku De Domenico, Zejtun, liberu u frank, bil-pussess battal, u dana versu l-prezz u taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha elenkati fil-konvenju ffirmat mill-atturi nhar il-25 ta' Marzu 2017, kif estiz kif fuq inghad;

Tilqa' t-tieni talba billi tiffissa l-gurnata ghal meta ghandu jkun ippubblikat il-bejgh finali, is-17 ta' Novembru, 2017 fil-11.00 am fit-tieni sular, hdejn il-Kamra tal-Avukati, fil-Qrati tal-Gustizzja l-Belt Valletta. Il-Qorti qed tawtorizza li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh ghandu jsir taht il-ministeru tan-Nutar Pubbliku Joseph Tabone;

Tilqa' t-tielet talba, u tahtar lill-Avukat Richard Sladden bhala kuratur sabiex jirraprezenta lil min mill-ko-proprjetarji, partikolarment lill-konvenuta, jonqsu milli jidhru quddiem in-nutar fuq imsemmi, fid-data fuq imsemmija.

Spejjez ta' dawn il-proceduri jkunu sopportati kwantu ghal nofs mill-atturi u kwantu ghan-nofs l-iehor mill-konvenuta. Il-konvenuta ghandha unikament wahedha thallas l-ispejjez kollha tal-kuratur, li ghandhom jitnaqqsu minn sehemha mir-rikavat tal-bejgh, dakinhar li jigi pubblikat il-kuntratt tal-bejgh.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur