QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 13
Rikors Guramentat Numru : 1028/2017/LSO

Kenneth William Donaldson (ID24624A) ghan-nom u in rappreżentanza tas-socjeta' St Charles Street Limited (C-61072)

vs

Dr Martin Fenech u l-PL Doreen Aquilina b' digriet tat-28 ta' Novembru 2017 gew nominati bhala Deputati Kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-interessi tal-assenti Frank Camilleri jew is-

successuri fit-titolu mhux maghrufa tal-istess Frank Camilleri.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors mahluf ta' Kenneth William Donaldson (ID24624A) ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' St Charles Street Limited (C-61072) datat 10 ta’ 2017 fejn bil-gurament tieghu kkonferma li jaf personalment:-

Illi s-socjeta` attrici hija proprjetarja tal-fond numru 21 gewwa Triq San Karlu, Valletta, kif deskritt fl-anness kuntratt ta' akkwist datat 20 ta' Awwissu 2013 fl-atti tan-Nutar Dr John Gambin (Dok SCSI).

Illi skont il-kuntratt imsemmi, il-proprjeta` giet mibjugha lis-socjeta` attrici ad eskluzzjoni tal-kamra interna bin-numru wiehed (1) li wkoll tifforma parti integrali mill-fond 21, Triq San Karlu, Valletta u li hija accessibbli biss mill-istess fond. Din il-kamra tgwadi wkoll minn servitu` konsistenti f'dritt ta' passagg minn gewwa l-fond 21, Triq San Karlu, Valletta.

Illi s-socjeta` attrici akkwistat ukoll l-imsemmija kamra interna numru (1) gewwa l-fond 21, Triq San Karlu, Valletta, u dan permezz tal-anness kuntratt ta' akkwist datat 20 ta' Awwissu 2013 fl-atti tan-Nutar Dr John Gambin (Dok SCS2).

Illi madankollu, kif jirrizulta mill-kuntratt sureferit u kif jirrizulta wkoll mill-ezami tat-titolu tan-Nutar Dr John Gambin (Dok SC3), sehem wiehed minn hdax indiviz (1/11) tal-imsemmija kamra giet trasferti mill-ko-vendituri l-ohra bi *promessa de rato et fermo* fl-assenza tal-intimat Frank Camilleri peress li l-istess intimat ilu nieqes minn dawn il-Gzejjer ghal dawn l-ahhar 55 sena u ma jistax jigi rintraccat.

Illi sal-lum it-trasferiment tal-imsemmi sehem minn hdax indiviz (1/11) ghadu ma giex ratifikat u ghalhekk is-socjeta` attrici ghadha komproprjetarja tal-imsemmija kamra flimkien mal-assenti Frank Camilleri.

Illi s-socjeta` attrici ma tixtieqx tibqa' aktar fi stat ta' komunjoni fuq il-proprjeta` imsemmija flimkien mal-assenti Frank Camilleri.

Illi l-proprjeta` mhijiex komodament divizibbli, u ghalhekk hemm lok li tigi licitata.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, is-socjeta` attrici titlob reverentement li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-kamra interna bin-numru wiehed (1) formanti parti integrali mill-fond 21, Triq San Karlu, Valletta, mhijiex komodament divizibbli;

2. Konsegwentement, tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-imsemmija kamra, okkorendo jekk tirrizulta l-htiega bi stima ta' perit nominat minnha ghal dan l-iskop;

3. Tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tal-imsemmija kamra.

4. Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni hekk ordnat minn din l-Onorabbli Qorti jsir bl-eskluzjoni ta' oblaturi esterni.

Bl-ispjjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimati ingunti insubizzjoni.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti datat 10 ta' Novembru (fol 33) fejn talab lill-Qorti joghgobha tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Frank Camilleri jew is-successuri fit-titolu mhux maghrufa tal-istess Frank Camilleri fl-atti tal-kawza fl-ismijiet premessi u fl-atti kollha sussegwenti u relattivi, salv kull provvediment xieraq u opportun; u l-Qorti kif diversament presjeduta innominat lill-Avukat Dr Martin Fenech u lill-Prokuratur Legali Doreen Aquilina bhala kuraturi ghal finijiet kollha tal-ligi kif jidher bid-digriet moghti fit-28 ta' Novembru 2017.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-8 ta' Frar 2018.

Rat ir-risposta ta' Dr Martin Fenech datata 11 ta' Jannar 2018 a fol 40 tal-process fejn espona.

1. Illi l-esponenti mhux edott mill-fatti u jirrizerva li jissotometti risposta ulterjuri meta jkun jaf il-fatti;

2. Illi l-esponenti jitlob lir-rikorrenti jekk ghandhom xi indirizz tal-assenti halli jkun jista' jaghmel kuntatt.

Rat in-nota ta' Dr Martin Fenech *et noe* datata 30 ta' Jannar 2019 a fol 76 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 28 ta' Mejju 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Andrew Saliba u Dr Martin Fenech, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ta' divizjoni jew licitazzjoni tal-fond ossia kamra interna numru wiehed (1) formanti parti integrali mill-fond 21 fi Triq San Karlu, Valletta, accessibbli biss minn dan il-fond. Din il-kamra tgawdi minn servitu' konsistenti fi dritt ta' passagg minn gewwa l-fond imsemmi.

Provi u Xhieda

Kenneth William Donaldson xehed permezz ta' affidavit (fol 42) u kkonferma l-fatti dikjarati. Xehed s-socjeta' St. Charles Street Limited, li taghha huwa direttur, hija proprjetarja tal-fond imsemmi li, izda, giet akkwistata ad

eskluzjoni tal-kamra. Jippremetti wkoll li s-sehem ta' parti wahda minn hdax il-parti indiviza (1/11) giet trasferita lilu bi promessa mill-vendituri li jittrasferulu dan is-sehem malli jigi rintraccjat Frank Camilleri li ghandu dan is-sehem.

Jghid li din il-promessa ma gietx ratifikata u Frank Camilleri ilu nieqes minn dawn il-Gzejjer ghal dawn l-ahhar 55 sena u ma jistax jigi rintraccjat.

Ghalhekk qed jaghmel din il-kawza sabiex ma jibqax fi stat ta' komunjoni aktar fuq il-kamra imsemmija.

In-Nutar Dottor John Gambin xehed (fol 49) li kkonferma r-rapport dwar it-titlu fuq il-fond tal-Belt u tal-kamra. Qal li s-sehem ta' parti wahda minn hdax (1/11/) kienet tappartjeni lil nies imsefrin u li ma setghux jigu rintraccjati. Ghalhekk il-kuntratt sar bil-*promessa de rato.* Ikkonferma li s-sehem ta' 1/11 wasal ghalih hu bil-kalkoli tieghu.

Relazzjoni tal-Perit Elena Borg Costani

DIn il-Qorti innominat lill-Perit Elena Borg Costanzi[1] sabiex tirrelata dwar jekk il-kamra hiex komodament divizibbli u, fl-affermattiv, taghmel stima taghha.

Ir-rapport taghha jinsab esebit a fol 55 *et seq*. tal-process fejn ikkonfermat :

1. Li l-kamra mhix komodament divizibbli; u
2. Il-valur taghha hu ta' €18,000.

[1] Digriet tat-13 ta' Marzu 2018

Illi r-rikorrent irrimetta ruhu ghar-rapport.

Ma saritx talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

Ikkonsidrat li r-rikorrent esebixxa l-kuntratt ta' akkwist kif ukoll *title report,* li gie kkonfermat min-Nutar Dottor John Gambin, li juri li l-assenti Frank Camilleri jippossjedi sehem ta' 1/11 indiviz mill-kamra li qeghda sitwata fl-intern tal-fond 21 fi Triq San Karlu, l-Belt Valletta, u accessibbli biss minn dan il-fond.

Illi l-principji legali u gurisprudenzjali li jirregolaw id-divizjoni u l-licitazzjoni huma ben assodati (ara ad ezempju **Grech Carmelo vs Dr. Tonio Azzopardi"** deciza fit-28 ta' Jannar 2005; **Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et** P.A. – 22 ta' Jannar 1999).

Illi fil-kaz odjern huwa manifest li l-kamra mhix komodament divizibbli. Din il-Qorti ma tarax ghalfejn m'ghandhiex taddotta r-relazzjoni tal-abbli Perit Tekniku u ghalhekk taghmilha taghha.

Konsegwentement ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet sa fejn mhumiex kompatibbli ma' din is-sentenza, u konsegwentement tiddisponi mit-talbiet skont dan li gej:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara li l-kamra interna bin-numru wiehed (1) formanti parti integrali mill-fond 21, Triq San Karlu, Valletta, mhijiex komodament divizibbli;

2. **Tilqa' t-tieni talba** u konsegwentement, tordna li l-kamra imsemmija bid-drittijiet u bil-pertinenzi kollha taghha, ghandha tinbiegh bejgh b'licitazzjoni, bil-procedura mfissra fil-ligi ghall-bejgh bl-irkant, kif ahjar deskritta fir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi a fol 55 sa 71 tal-process, liema rapport titqies bhala parti integrali ta' din is-sentenza.

Il-bejgh ghandu jsir abbazi tal-valur stmat mill-Perit Tekniku fir-rapport taghha ta’ tmintax-il elf Ewro (€18,000).

Ir-rikavat jigi maqsum bejn il-kontendenti skont l-ishma rispettivi taghhom u cioe', billi l-kuratur ghan-nom tal-assenti Frank Camilleri jew is-successuri fit-titlu tieghu jircievi l-ammont ekwivalenti ghas-sehem tieghu ta' parti wahda minn hdax (1/11) mir-rikavat filwaqt li r-rimanenti bilanc jithallas fl-intier lis-socjeta' rikorrenti.

Tordna li l-bejgh b’licitazzjoni jsir il-Hamis 24 ta’ Ottubru 2019 f’12:00p.m.

Ir-rikavat spettanti lill-assenti Frank Camilleri jew lis-successuri fit-titlu tieghu ghandu jigi depozitat mill-kuraturi, wara li jitnaqqsu l-ispejjez konnessi mal-bejgh, taht l-awtorita' tal-Qorti f'isem l-istess assenti u amministrat mill-kuraturi. Dan l-ammont ikun jista' jigi zbankat mill-assenti jew mis-successuri fit-titlu tieghu fuq ordni tal-Qorti kompetenti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mis-socjeta' rikorrenti skont il-ligi filwaqt li l-ispejjez tal-licitazzjoni jigu sopportati mill-partijiet skont l-ishma rispettivi taghhom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019