QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Ottubru 2020

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 1117/2017 JVC

Glenn Calleja

vs.

Sylvana Mifsud

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Glenn Calleja kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti u l-intimata kellhom relazzjoni, u matul din ir-relazzjoni huma kienu akkwistaw fond, solidament u indivizament bejniethom;

2. Illi huma kienu akkwistaw dan il-fond, fi stat ta' gebel u saqaf, bis-sahha ta' kuntratt ta' akkwist, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, datat il-wiehed (31) ta' Ottubru, tas-sena elfejn u sitta (2006) u dan kif evidenzjat mill-kuntratt ta' akkwist taghhom hawn anness u mmarkat bhala 'Dok A';

3. Illi fil-kuntratt surreferit, dan il-fond huwa deskritt bhala apparatment internament mmarkat bin-numru tlieta (3), formanti parti minn blokk bini bl-isem ta' **<u>'Matcarm Flats' fi Triq Oscar Zammit,</u>** *gia* Triq il-Barrieri, **<u>gewwa l-Msida,</u>** u liema appartament jigi taht il-*penthouse,* u mibni dan il-blokk appartamenti, minflok dar bil-*garage* anness maghha, bla numru, bl-isem 'Villino Maria Gratia', fi Triq Oscar Zammit *gia* Triq il-Barrieri, Msida, konfinanti l-blokk kollu, mil-lvant mal-imsemmija Triq, mit-tramuntana ma' beni ta' Mary Cefai u George Ferry jew l-aventi kawza taghhom, u minn nofs in-nhar ma' beni tal-aventi kawza ta' John u Mary, konjugi Cauch.

4. Illi sabiex il-kontendenti akkwistaw dan il-fond, flimkien u solidament bejniethom, huma kienu hadu facilita' bankarja, u cioe' *loan* mill-Bank HSBC, liema self igib il-kont numru 1608723, u ghal liema self jaghmel tajjeb ir-rikorrenti wahdu, wkoll, bis-somma ta' erbghin elf ewro (€40,000);

5. Illi meta l-partijiet lestew il-fond mertu ta' dawn il-proceduri, huma marru jirresjedu fih, pero' xi zmien wara, r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet tkissret u r-rikorrenti vvaka

mill-istess fond ghal cirka, Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013);

6. Illi madwar xahar wara li r-relazzjoni tal-kontendenti ntemmet, ir-rikorrenti, (wara li l-intimata baqghet tghix gol-fond flimkien mat-tifel minuri tal-partijiet Dale Calleja), sar jaf illi l-intimata qabdet u biddlet is-serratura tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri, minghajr il-kunsens tieghu;

7. Illi sal-gurnata ta' llum, ir-rikorrenti qatt ma rega' acceda gewwa dan il-fond, filwaqt illi l-intimata ghadha tghix fih b'mod esklussiv;

8. Illi r-rikorrenti kien anke' inizja proceduri kriminali fil-konfront tar-rikorrenti, ghar-reat ta' *ragion fattasi*, pero' din giet liberata wara illi r-rikorrenti nesa d-data ta' meta huwa kien ivvaka l-fond;

9. Illi ghar-ragunijiet suesposti, ir-rikorrenti ma jixtieqx jibqa' fi stat ta' ko-propjeta tal-fond, flimkien mal-intimata;

10. Illi *di piu* dan il-fond ma jistax jkun komadament divizibli;

11. Illi l-kontendenti ma jistghux jaslu fi ftehim sabiex jiddisponu mill-fond *de quo* u dan peress illi minkejja d-diversi interpellanzi, inkluz permezz ta' Ittra Ufficjali, l-intimata baqghet inadempjenti, u baqghet isostni li ghandha tibqa' tokkupa l-fond hi;

GHALDAQSTANT fid-dawl tas-suespost, l-esponenti, umilment u bir-rispett jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. **TIDDIKJARA** li l-fond konsistenti f'appartament, internament mmarkat bin-numru tlieta (3), formanti parti minn blokk bini bl-isem ta' **'Matcarm Flats' fi Triq Oscar Zammit,** *gia* Triq il-Barrieri, **gewwa l-Msida,** kif deskritt aktar 'il fuq, **huwa il-propjeta komuni tal-kontendenti flimkien;**

ii. **TIDDIKJARA** illi tali fond m'huwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet, u dan *occorendo* anke' bin-nomina ta' *periti nominandi*.

iii. **TORDNA** l-bejgh bil-licitazzjoni tal-fond internament mmarkat bin-numru tlieta (3), formanti parti minn blokk bini bl-isem ta' **'Matcarm Flats' fi Triq Oscar Zammit,** *gia* Triq il-Barrieri, **gewwa l-Msida;**

iv. **TORDNA** ghalhekk illi r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess propjeta', dedott l-ispejjez u *loan* li ghadu pendenti mal-bank, tigi imbaghad diviza bejn il-kontendenti; u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez u bl-intimata minn issa ingunta in subizzjoni.'

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Sylvana Mifsud li eccepiet kif isegwi:

1. 'Illi sabiex jirnexxi l-bejgh hemm il-htiega li jingieb il-kunsens tal-HSBC Bank Malta plc stante li l-post huwa ipotekat mal-imsemmi bank minhabba s-self li ottjenew il-partijiet;

2. Illi l-post gie mixtri *'shell form'*. L-arredament tal-fond sar kollu a spejjez tal-esponenti li ghalhekk ghandha kreditu. Illi mir-

rikavat l-esponenti ghandha tithallas tal-flus li halset biex il-fond jigi abitabbli, liema spejjez ghandhom jigu kalkolati jekk mehtieg bl-opera ta' periti nominandi u jithalsu apparti lill-esponenti mis-sehem taghha wara li jithallas il-bank;

3. Illi fl-eventwali bejgh ma' jistghux jippartecipaw oblaturi estranji u dana minhabba li dan ma' giex mitlub mir-rikorrenti. Wiehed ifakkar li l-esponenti qed tghix f'dan il-fond ma' iben ir-rikorrenti u qed thallas il-pagamenti tad-dejn mal-Bank hi;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.'

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, ritratti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-seduta tal-21 ta' Frar, 2019 a fol. 122 tal-process il-partijiet qablu li l-fond in mertu mhux wiehed komodament divizibbli;

Rat illi bid-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-21 ta' Frar, 2019 gie nominat il-Perit Mario Cassar biex jaghmel stima tal-fond;

Rat illi fis-seduta tat-18 ta' Frar, 2020 il-partijiet qablu li l-valur tal-fond in kwistjoni, bil-mobbli ta' go fih huwa ta' tlett mitt elf ewro (€300,000);

Rat ir-rikors tal-attur Glen Calleja fejn talab li l-konvenuta tivvaka u tizgombra mill-fond u r-risposta tal-konvenuta u d-digriet tal-

Qorti kif preseduta tas-26 ta' Frar, 2020 a fol. 157 u fol. 158 tal-process fejn cahdet it-talbiet tar-rikorrenti;

Rat ir-rikors tal-konvenuta ntavolat fit-12 ta' Gunju, 2020 fejn permezz tieghu talbet li jigi ordnat lill-attur jiddikjara jekk hux jikkontesta l-figura ta' sebghin elf ewro (€70,000), valur tal-ghamara mill-bieb il-gewwa u rat ukoll li r-rikors gie rtirat fis-seduta tat-3 ta' Lulju, 2020 a fol. 163 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Lulju, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat ;

<u>Fatti fil-Qosor :</u>

Illi bejn l-attur Glenn Calleja u l-konvenuta Sylvana Mifsud ghal diversi snin kien hemm relazzjoni. Fil-kors ta' din ir-relazzjoni l-partijiet kienu xtraw appartament fi stat ta' gebel u saqaf internament immarkat bin-numru tlieta (3), formanti parti minn blokk bini bl-isem ta' 'Marcarm Flats', fi Triq Oscar Zammit, gia Triq il-Barrieri, gewwa l-Msida, Malta u dan bis-sahha ta' kuntratt ta' xiri datat 31 ta' Ottubru, 2006 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia (ara kuntratt a fol. 6 *et seq* tal-process). Il-partijiet kienu marru jghixu flimkien u dan sa Novembru, 2013 meta l-attur ivvaka mill-fond u minn dakinhar ma regax acceda fl-imsemmi fond. Il-fond baqa' jigi abitat unikament mill-konvenuta Sylvana Mifsud flimkien ma' iben il-partijiet, Dale Calleja.

Illi rrizulta li sabiex setghet tinghata l-facilita' bankarja u cioe' il-loan ghal ammont ta' sitta u hamsin elf u sebgha mitt lira tal-munita l-antika (Lm 56,700) l-attur kien ta bhala garanzija hanut li kien proprjeta' esklussiva tieghu bl-indirizz 3, La Tienda fi Triq Dun Xand Cortis, Birkirkara (ara ittra sanzjonarja a fol. 40 *et seq* tal-process). Sussegwentement dan il-hanut kien inbiegh (ara kuntratt ta' bejgh a fol. 59 *et seq* tal-process) u sabiex il-Bank HSBC Bank Malta p.l.c jaghti r-rilaxx mill-ipoteka specjali, talab lill-attur jaghti garanzija ta' somma ta' erbghin elf ewro (€40,000) (ara ittra a fol. 67 tal-process).

Illi minn meta harget il-loan u cioe' mill-31 ta' Ottubru, 2006 sal-31 ta' Dicembru, 2013 jirrizulta u mhux ikkontestat mill-konvenuta Sylvana Mifsud li l-loan kienet qieghda tithallas unikament mill-attur Glenn Calleja. Li m'hemmx qbil huwa semplicement fuq xahar, kwistjoni li din il-Qorti sejra titratta aktar l-isfel. Mis-6 ta' Jannar, 2014 il-quddiem il-loan fuq l-appartament bdiet tithallas esklussivament mill-konvenuta Sylvana Mifsud. L-attur ma kkontestax dan il-hlas u lanqas ma kkontesta li l-mobbli fl-appartament saru mill-attrici u ghalhekk jappartjenu lilha ghajr ghal xi oggetti tar-ram li jsostni li taghtu ommu u ghadhom fl-appartament.

Illi l-attur ntavola din il-kawza stante li ma jridx jibqa' aktar fi stat ta' ko-proprjeta' mal-konvenuta u ghalhekk talab li jigi dikjarat li l-fond huwa l-proprjeta' komuni tal-kontendenti flimkien, u li l-fond m'huwiex wiehed komodament divizibbli bejn il-partijiet. Talab ukoll li jigi ordnat il-bejgh bil-licitazzjoni tal-fond u li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta', dedott l-ispejjez u loan li ghandu pendenti mal-bank, u r-rimanenti jigi diviz bejn il-partijiet.

Illi l-Sylvana Mifsud eccepiet li sabiex jirnexxi l-bejgh hemm il-htiega li jingieb il-kunsens tal-HSBC Bank Malta p.l.c stante li l-post huwa ipotekat mal-istess bank minhabba s-self. Di piu' eccepiet li l-post gie mixtri fi stat ta' shell form u ghalhekk l-arredament tal-fond sar kollu a spejjez taghha u ghaldaqstant tinsisti li ghandha kreditu. Isostni li mir-rikavat ghandha tithallas tal-flus li hallset sabiex il-fond jigi abitabbli. Finalment eccepiet li fl-eventwalita' li jkun hemm il-bejgh ma jistghux jippartecipaw oblaturi estranji u dana minhabba li ma giex mitlub mir-rikorrenti.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali :</u>

Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni fl-eventwalita' li wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' iktar in komunjoni ma' ohrajn, hija regolata bl-Artikoli 515 sa 523 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Skont l-Artikolu 518 (1) tal-Kapitolu 16, meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, m'hija mehtiega l-ebda formalita', u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti. Huwa stipulat ukoll fl-Artikolu 516 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li:

> 'Meta hemm lok ghal licitazzjoni, din tista' tigi mitluba minn kull wiehed mill-komproprjetarji, ikun kemm ikun sehmu fil-haga.' (ara **Grech -vs- G. Zammit** – Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja -vs- Prof. Don P.P. Saydon** (25.02.1946) Vol 32 p.I p.368, u – **Kurunell Stephen Borg noe -vs- AIC Gustavo Romeo Vincenti** – App Civ. 29.03.1957)

Illi t-talba sabiex fond mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid tigi ezaminata skond il-principji elenkati fil-ligi li

jirregolaw il-qasma tal-beni in komun. F'dan il-kuntest, ta' min isemmi l-Artikolu 502 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid li:

> 'Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura.'

Purche' li dan jista' jsir: '…bla xkiel u minghajr hsara, u, kemm-il darba, il-beni jistghu jigu hekk maqsuma…' skond l-Artikolu 501(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Principju iehor jitnissel mill-Artikolu 496 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fejn jinghad illi:

> 'Hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni, kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'ghandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906.'

F'dan il-kuntest, ta' min ighid ukoll, li l-licitazzjoni hija l-eccezzjoni ghar-regola u tikkwalifika bhala rimedju straordinarju. Fis-sentenza fl-ismijiet **Rita Grech et -vs- Giuseppe Zammit et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili fil-15 ta' Lulju, 1969, inghad illi:

> 'il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi.'

Illi l-Artikolu 515 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jfisser f'liema cirkostanzi ghandha ssir bejgh b'licitazzjoni u hu specifikatament imsemmi illi:

> ‘(1) Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b’beni oħra in komun ta’ xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b’liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.
>
> (2) L-istess isir jekk, f’qasam ta’ beni in komun, ikun hemm xi beni illi ebda waħda mill-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma tkun tista’ jew trid tieħu.’

Huwa minnu li l-kondividendi ghandhom dritt jikkonsegwixxu s-sehem taghhom in natura madanakollu jrid jigi ezaminat jekk l-immobbli hux komodament divizibbli jew le. Kif inghad f’**Giuseppe Galea et -vs- Jessie Borg** deciza mill-Qorti Civili Prim’ Awla, fit-28 ta’ April, 2003:

> ‘Dan id-dispositiv, (li jezisti fl-Artikolu 502) s’intendi jrid jigi ko-ordinat mad-dispositiv l-iehor li jipprovdi li biex issir il-qasma materjali, hemm bzonn li l-fond ikun komodament divizibbli u bla diskapitu (Artikolu 515 tal-Kapitolu 16).’

Fil-kawza **Giuseppe Zammit -vs- Ludgarda Grech** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta’ Marzu, 1983 intqal:

> ’Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz tad-divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni ghandhom jigu mibjugha b’licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.’

F’dan l-istess kaz, gie kkwotat, **Speranza Vella -vs- Antonio**

Sciberras nomine deciza mill-Prim Awla, Qorti Civili fis-6 ta' Marzu, 1948, fejn gie ritenut illi:

> 'meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati.'

Fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Conti vs George Tonna** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Marzu, 1983 intqal illi:

> 'Mill-banda l-ohra l-artikolu 552 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda, ta' l-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.'

Fuq l-istess hsieb l-kawza fl-ismijiet **Edwards Mayor Joseph -vs-Cuschieri Dr. Leslie et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Jannar, 1999 fejn inghad illi:

> 'Illi mid-deskrizzjoni tal-bini moghtija mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu, jidher car li d-daqs tal-fond mhuwiex tali li jista' jinqasam fl-ishma li minnhom kull wiehed u wahda mill-partijiet jistghu jiehdu sehemhom. Jidher ghalhekk, li l-mobbli mertu ta' din il-kawza ma jistax jinqasam minghajr xkiel. Illi l-istess perit, wara li ghamel id-deskrizzjoni tal-bini u kkunsidra l-fatturi kollha, ta' stima tal-bini fl-ammont ta' tmienja u tletin elf Liri Maltin (Lm38,000.00). Illi l-Qorti m'ghandha l-ebda raguni biex ma toqghodx fuq l-istima moghtija mill-perit tekniku minnha mahtur.'

<u>Fond hux wiehed komodament divizibbli jew le :</u>

Illi fit-tieni talba tieghu, l-attur talab dikjarazzjoni li tali fond m'huwiex wiehed komodament divizibbli bejn il-partijiet.

Illi fis-seduta tal-21 ta' Frar, 2019 (ara verbal a fol. 122 tal-process) gie vverbalizzat is-segwenti :

> 'Id-difensuri jaqblu illi l-fond in mertu mhux komodament divizibbli.'

In vista ta' din id-dikjarazzjoni din il-Qorti ghalhekk sejra tghaddi sabiex tqis l-fond bhala wiehed li m'huwiex komodament divizibbli.

<u>Valur tal-fond mertu tal-kwistjoni :</u>

Illi fit-tielet talba tieghu, l-attur Glenn Calleja jitlob il-bejgh b'licitazzjoni tal-immobbli mmarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokk bini bl-isem ta' 'Marcarm Flats', fi Triq Oscar Zammit, gia Triq il-Barrieri, Msida.

Illi da parte tal-konvenuta fit-tieni eccezzjoni taghha tishaq li l-fond gie mixtri fi stat ta' 'shell form' u li l-arredament tal-fond sar kollu a spejjez taghha u ghalhekk ghandha kreditu. Tishaq li mir-rikavat ghandha tithallas tal-ispejjez li hija ghamlet sabiex il-fond jigi wiehed abitabbli u dawn jigu kkalkolati anke bl-opera ta' periti nominandi.

Illi minn harsa lejn it-talba relatata mal-bejgh bil-licitazzjoni, jirrizulta li l-attur m'ghamel l-ebda referenza ghall-mobbli ta' gol-immobbli u ghalhekk gjaladarba ma giex inkluz fit-talba ghall-bejgh dan ifisser li l-mobbli huwa eskluz mill-bejgh.

Illi fis-seduta tal-21 ta' Frar, 2019 (ara verbal a fol. 122 tal-process) din il-Qorti kif diversament preseduta fuq talba tal-attur appuntat lill-Perit Mario Cassar sabiex jaghmel stima tal-fond, liema nkarigu kellu jigi espletat wara t-12 ta' Marzu, 2019.

Illi fis-seduta tat-18 ta' Frar, 2020 gie ddikjarat mid-difensuri tal-partijiet is-segwenti:

> 'Il-partijiet f'dan l-istadju jiddikjaraw illi hemm qbil bejniethom li l-valur tal-fond in kwistjoni, bil-mobbli ta' go fih, huwa ta' 300,000 ewro.
>
> Il-partijiet jaqblu illi fi zmien xahar millum jintavolaw nota konguntiva dwar il-valur tal-immobbli wahdu.'

Illi mill-atti ma jirrizultax li giet ipprezentata din in-nota konguntiva dwar il-valur tal-immobbli wahdu. Di piu' lanqas ma jirrizulta li l-Perit Mario Cassar m'espleta l-inkarigu moghti lilu stante li l-ebda rapport ma gie esebit fl-atti u m'hemm l-ebda digriet li effettivament dan l-inkarigu moghti lil Perit Mario Cassar gie revokat u lanqas jirrizulta li l-partijiet insistew fuq l-istess rapport.

Evidentement fl-atti ma jirrizultax valur tal-fond bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokk bini bl-isem ta' 'Marcarm Flats' fi Triq Oscar Zammit, gia Triq il-Barrieri, Msida, eskluz il-mobbli ta' go fih. Kull ma jezisti, bhal ma gja inghad fil-paragrafi precedenti, huwa qbil bejn il-partijiet fuq valur tal-appartament inkluz il-mobbli ta' go fih. Stante li t-talba qieghda ghal bejgh tal-immobbli biss huwa ghalhekk necessarju li jkun hemm stabbilit il-valur tal-immobbli eskluz il-mobbli. F'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti sejra thalli din il-kwistjoni tal-valur tal-immobbli mpregudikata sabiex

jigi ffissat fi stadju ta' bejgh bil-licitazzjoni permezz tal-hatra ta' perit ghal dan il-ghan.

L-Ewwel eccezzjoni :

Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghha l-konvenuta eccepiet li sabiex jirnexxi l-bejgh hemm il-htiega li jingieb il-kunsens tal-HSBC Bank Malta p.l.c stante li l-post huwa wiehed ipotekat mal-imsemmi bank minhabba s-self.

Illi jekk tinghata harsa lejn ir-raba' talba tar-rikors promotur wiehed facilment jinnota li l-attur qieghed jitlob li qabel ma jkun hemm l-ispartizzjoni tar-rikavat mill-bejgh tal-appartament primarjament ghandu jkun hemm dedott l-ispejjez u l-loan li ghadu pendenti mal-bank. Illi l-konvenuta ma kkontestatx di nit-talba ghalkemm irrilevat u kkonfermat l-ezistenza tad-dejn mal-Bank HSBC Bank Malta p.l.c.

Illi stante li fil-parametri tat-talbiet attrici l-Bank involut sejjer fi kwalunkwe kaz jithallas dak dovut lilu mir-rikavat tal-bejgh b'licitazzjoni l-Qorti tqis li allura dan ma ghandux iwaqqaf lil din il-Qorti milli tilqa' t-talbiet attrici u tordna l-bejgh tal-fond in kwistjoni. Ghaldaqstant din l-eccezzjoi da parti tal-intimata ser tigi michuda fil-parametri ta' dak suespost.

Divizjoni tar-rikavat :

Illi fir-raba' talba l-attur talab li l-Qorti tordna li r-rikavat mill-bejgh tal-fond bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokk bini bl-isem ta' 'Marcarm Flats' fi Triq Oscar Zammit, gia Triq il-

Barrieri, Msida jigi diviz bejn il-kontendenti wara li jigu dedotti l-ispejjez u loan li ghadu pendenti mal-bank.

Illi l-attur fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 25 *et seq* tal-process xehed illi :

> '… Jien u Sylvana konna dhalna nirresjedu fil-fond in kwistjoni u nghid u niddikjara illi l-pagamenti tal-*loan*, u cioe' l-pagamenti ta' mitejn, tmienja u sittin Lira Maltin u tmenin centenzu (Lm268.80), imbaghad meta qlibna l-Lira ghall-Ewro, bdejt inhallas minimu ta' hames mija, tnejn u hamsin Ewro u erbgha u tmenin centezmi tal-Ewro (€552.84) fix-xahar, kont inhallashom esklussivament jien, u dan minn meta inxtara l-post sas-sena elfejn u erbatax (2014). Ma dan l-affidavit, qieghed nannetti it-transazzjonijiet kollha li saru fuq il-*loan* li jirrigwrdja l-appartament in kwistjoni mis-sena elfejn u sitta (2006), sas-sena elfejn u sittax (2016), hawn anness u mmarkat bhala DOK D. Nixtieq nispjega illi kif jidher minn dawn il-pagamenti, jien hafna drabi kont inhallas izjed mill-minimu, u barra minn hekk, jidher car li mis-sena elfejn u sitta (2006) sas-sena elfejn u erbghatax (2014) dejjem hallast jien. Immarkati bl-isfar hemm it-transazzjonijiet li saru minni bil-Lira Maltija mill-kont bankarju bin-numru 023089923050; filwaqt illi t-transazzjonijiet immarkati bir-roza huma l-pagamenti illi ghamilt jiena bl-Ewro mill-kont bankarju 016187452001. Qieghed nannetti wkoll zewg dokumenti, mmarkati DOK E1 u E2 sabiex nuri illi dawn il-kontijiet bankarji kienu verament f'ismi.'

L-attur ma jsemmix b'mod car min kien qieghed ihallas il-loan wara d-data li huwa waqaf ihallas il-loan, semplicement jghid illi :

> 'Illi kif jidher mid-dokumenti prodotti jidher li jiena b'kollox ghamilt sebgha u tmenin (87) pagament ghal-loan, filwaqt illi Sylvana ghamlet disgha u erbghin (49) pagament, u ghalhekk jirrizulta li jien ghamilt tmienja u tletin (38) pagament izjed minn Sylvana ghall-appartament.'

Illi da parte tal-konvenuta Sylvana Mifsud li xehdet bil-procedura tal-affidavit a fol. 137 *et seq* tal-process ukoll ikkonfermat illi l-pagamenti tal-loan fl-ewwel snin kienu qeghdin jithallsu mill-konvenut Glenn Calleja ghalkemm jigi nnutat li m'hemmx qbil b'xi xahar peress li l-attur jghid li waqaf ihallas fis-sena 2014 u l-konvenuta tghid li waqaf ihallas f'Dicembru tas-sena 2013. Hekk xehdet il-konvenuta a rigward :

> 'F'Ottubru tal-2006, minkejja li ma konniex flimkien hu xorta wahda ried li niffirmaw il-kuntratt tal-post. Ghall-habta ta Dicembru 2006 ergajna rrangajna u beda jhallas il-loan tad-dar hu. Dawn il-pagamenti kienu jingibdu mill-overdraft tal-hanut u baqaw ghaddejjin matul is-sena kollha tal-2007 sa Dicembru tal-2013.
>
> …Sa mill-2014 il-loan tad-dar gie wkoll kollhu fuqhi minhabba li hu irrilaxxa mill-bank.'

Illi din il-Qorti ezaminat l-istatement li gie ezebit minn Audrey Ghigo – rapprezentanta tal-HSBC Bank Malta p.l.c waqt id-deposizzjoni taghha moghtija fis-seduta tal-10 ta' Mejju, 2018 a fol. 107 *et seq* tal-process minn fejn jirrizulta s-segwenti :

i. L-attur beda jhallas ir-repayments mis-27 ta' Novembru, 2006 u baqa' ghaddej bil-hlasijiet sal-31 ta' Dicembru, 2013

b'dan li l-attur gie li hallas l-ammont totali ta' hdax-il elf sebgha mija hamsa u hamsin ewro u wiehed u hamsin centezmu (€11,755.51).

Jigi nnutat li r-repayment li sar mill-attur fis-27 ta' Jannar, 2014 fl-ammont ta' €268.80 rega' gie moghti lura fid-29 ta' Jannar, 2014 (ara rendikont a fol. 94 tal-process) ghalhekk huwa minnu li l-ahhar pagament li sar mill-attur kien fil-31 ta' Dicembru, 2013.

ii. Il-konvenuta bdiet thallas ir-repayments mis-6 ta' Jannar, 2014 u ghadha ghaddejja sal-gurnata tal-llum. Mill-istatement li gie esebit mir-rapprezentanta tal-HSBC Bank Malta p.l.c Audrey Ghigo jirrizulta biss l-hlas li sar sat-30 ta' April, 2018. Madanakollu l-konvenuta mal-affidavit taghha esebit a fol. 137 *et seq* tal-processipprezentat rendikont aggornat sas-27 ta' Jannar, 2020 minn fejn jirrizulta li l-ammont imhallas minnha sa dik id-data tas-27 ta' Jannar, 2020 huwa dak ta' hmistax-il elf mitejn tlieta u ghoxrin ewro u erbghatax il-centezmu (€15,223.14).

Illi din il-Qorti ma tistax tistabbilixxi bi precizjoni kemm hu l-ammont imhallas mill-konvenuta stante li l-hlas fuq is-self ghadu ghaddej u jibqa' ghaddej sal-gurnata li jinghalaq is-self u ghalhekk l-ammont finali ghandu jigi stabbilit la darba jsir il-bejgh tal-fond u l-partijiet jigu biex jispartixxu.

Jirrizulta li il-konvenuta Sylvana Mifsud hallset aktar mill-attur Glenn Calleja bhala repayments tal-loan. Huwa ghalhekk indubitat li fl-eventwalita' ta' bejgh tal-fond ghandu jkun hemm l-ekwiparazzjoni necessarja da parte tal-konvenut sabiex entrambi l-partijiet jigu li hallsu l-istess ammont fis-self.

Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tipprovdi dwar it-talbiet attrici billi tordna li la darba jsir il-bejgh tal-fond b'licitazzjoni ghandu primarjament jithallas il-Bank HSBC Bank Malta p.l.c. sussegwentement mir-rikavat ghandu jkun hemm l-ekwiparazzjoni relatata mal-hlas tas-self stante li rrizulta li l-konvenuta Sylvana Mifsud hallset aktar mill-konvenut mis-self. Ir-rimanenti ghandu jinqasam f'zewg ishma ugwali u jinghata wiehed lill-attur u l-iehor lill-konvenuta.

<u>Oblaturi estranei :</u>

Jifdal li jigi trattat il-kwistjoni dwar l-inkluzjoni jew le ta' oblaturi estranei. Il-konvenuta fit-tielet eccezzjoni taghha eccepiet li m'ghandux ikun hemm il-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei stante li dan ma giex mitlub mir-rikorrenti.

Illi a rigward din il-Qorti taghmel referenza ghal Artikolu 521 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fejn jistipula li l-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei hija mposta mill-ligi. Hekk jghid illi:

> '(2) Fil-każijiet kollha, il-barranin għandhom jiġu mistednin biex joffru.'

Fl-istess eccezzjoni l-konvenuta tfakkar li hija qed tghix fl-appartament mertu tal-kawza odjerna ma binha u qed thallas il-pagament relatat mad-dejn.

Din il-Qorti tirrileva li jekk tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuta sabiex ma jippartecipawx oblaturi estranei fil-licitazzjoni s-sitwazzjoni tista' twassal sabiex l-interessi kemm tal-attur Glenn Calleja kif

ukoll taghha ma jkunux debitament salvagwardjati u ghalhekk ma tqisx li din it-talba ghandha tigi milqugha. Tqis ukoll li la darba hemm ukoll l-interessi tal-Bank li ghadu dovut lilu dejn mill-partijiet allura aktar u aktar ghandu jkun hemm mill-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei sabiex il-proprjeta' in kwistjoni tinbiegh bl-oghla valur possibbli u l-kreditu tal-Bank ikun kopert.

Decizjoni :

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta Sylvana Mifsud sakemm dawn m'humiex kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz;

2. Konsegwentement tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet attrici kif isegwi:

i. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-fond konsistenti f'appartament, internament mmarkat bin-numru tlieta (3), formanti parti minn blokk bini bl-isem ta' Matcarm Flats fi Triq Oscar Zammit, gia Triq il-Barrieri, gewwa l-Msida, huwa proprjeta' komuni tal-kontendenti flimkien;

ii. Tilqa' it-tieni talba u tiddikjara li tali fond m'huwiex wiehed komodament divizibbli bejn il-partijiet;

iii. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentament tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tal-fond internament immarkat bin-numru tlieta (3), formanti parti minn blokk bini bl-isem ta' Matcarm Flats fi Triq Oscar Zammit, gia Triq il-Barrieri,

gewwa l-Imsida eskluz il-mobbli ta' go fih, u dan bil-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei. Ghal dan il-ghan qed terga tikkonferma n-nomina tal-Perit Mario Cassar b'ordni sabiex fi zmien massimu ta' xahrejn mil-lum jivvaluta l-fond de quo, eskluz il-mobbli ta' go fih, liema valutazzjoni ghandha sservi bhala bazi ghall-bejgh b'licitazzjoni;

iv. Tilqa' r-raba' talba u tordna illi r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta' ghandu jigi spartit kif isegwi :

(a) Fl-ewwel lok jithallas id-dejn kollu li jkun ghadu dovut mill-partijiet lil bank HSBC Bank Malta plc sad-data tal-hlas effettiv lill-istess bank. Mal-hlas u bhala kundizzjoni ghall-istess hlas il-bank HSBC Bank Malta plc ghandu jaghti r-rilaxx tal-ipoteka fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

(b) Mir-rikavat rimanenti ghandha ssir ekwiparazzjoni favur l-intimata ta' dak imhallas izjed minnha lil bank HSBC Bank Malta plc mill-attur tenut kont tal-ammont deciz minn din il-Qorti li thallas mill-attur u cioe' s-somma ta' hdax-il elf seba' mija hamsa u hamsin ewro u wiehed u hamsin centezmu (€11,755.51). Dan stante dak deciz ukoll mill-Qorti li l-intimata hallset somma ferm akbar lil bank mill-attur u li dawn il-pagamenti ghadhom ghaddejjin sal-lum u possibilment sad-data tal-bejgh bil-licitazzjoni u ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax taghti decizjoni fuq ammont definittiv f'din id-decizjoni dovut lill-intimata;

c) Is-somma rimanenti mir-rikavat ghandha tigi spartita ugwalment bejn il-partijiet wara li jitnaqqsu l-ispejjez kollha tal-proceduri odjerni u tal-bejgh bil-licitazzjoni.

L-ispejjez kollha, u tal-bejgh b'licitazzjoni ghandhom jigu sopportati mill-partijiet nofs bin-nofs bejniethom.

Tordna notifika ta' din id-decizjoni lil HSBC Bank Malta. p.l.c. u lil Perit Mario Cassar.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
22 ta' Ottubru, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
22 ta' Ottubru, 2020