QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 31 ta' Mejju 2022

Kawza Numru: 5

Rikors Ġuramentat Numru:- 326/2018 JVC

Joanne Gatt
(K.I. 135777 M)

vs

Mark Vella
(K.I. 460676 M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Joanne Gatt ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti u l-intimat huma koproprjetarji ta' maisonette bin-numru sitta u tmenin (86), maghruf bl-isem "Francesca" fi

Triq il-Gistakor, Hal-Ghaxaq u garaxx f'semi-basement level, sottopost in parti ghall-istess maisonette u formanti parti mill-istess blokk, accessibbli minn rampa bla numru u bla isem li taghti ghal Triq il-Gistakor, Hal-Ghaxaq;

2. Illi l-imsemmija proprjetajiet jappartjenu lill-partijiet fi kwoti ndaqs bejniethom. Il-partijiet akkwistaw dawn il-proprjetajiet permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef datat sitta u ghoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u wiehed (26/02/2001) (ara kuntratt hawn anness u mmarkat Dok. 'A');

3. Illi r-rikorrenti u l-intimat dehru fuq konvenju fl-erbgha ta Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (04/08/2017) fejn l-intimat obbliga ruhu jixtri n-nofs indiviz tar-rikorrenti (ara konvenju hawn anness u mmarkat Dok. 'B'). Il-konvenju kien validu ghal erba' (4) xhur izda l-intimat naqas milli jgib is-sanction letter u d-depozitu kif mifthiem u ghaldaqstant, il-partijiet dehru fuq skrittura datata tlettax ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (13/11/2017) fejn itterminaw u kancellaw il-konvenju surreferit (ara skrittura hawn annessa u mmarkata Dok. 'C');

4. Illi r-rikorrenti ma tixtieqx tibqa' aktar in komunjoni mal-intimat;

5. Illi r-rikorrenti tixtieq tipprevalixxi ruhha mid-drittijiet naxxenti mill-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u titlob id-divizjoni u/jew il-likwidazzjoni tal-koproprjetà;

6. Illi l-intimat kien interpellat diversi drabi, inkluz permezz ta' ittra ufficcjali datata 9 ta' Frar 2018, debitament notifikata lilu

(ara Dok. 'D') sabiex jersaq ghad-divizjoni u/jew likwidazzjoni tal-istess proprjetajiet izda baqa' inadempjenti;

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni mehtiega u opportuna, sabiex:

1. **Tordna** d-divizjoni tal-proprjetajiet imsemmija jekk inhi komodament divizibbli, okkorrendi bl-opera ta' periti nominandi, u dana billi tassenja porzjoni lir-rikorrenti u porzjoni lill-intimat *ope sententiam* u tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att opportun u kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

2. F'kaz li jigi determinat li l-proprejatjiet ma humiex komodament divizibbli tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-istess proprjetajiet bl-eskluzjoni ta' oblaturi estranei u mir-rikavat jithallas dak il-bilanc dovut lil HSBC Bank (Malta) plc, jithallsu lill-esponenti u lill-konvenut dawk l-ammonti li kull parti tkun rispettivament ghamlet ghall-akkwist tal-proprjeta' u hlas tas-self, u l-ammont rimanenti jinqasam ugwalment bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata u d-dikjarazzjoni guramentata ta' Mark Vella li taqra kif isegwi:

1. ʻIlli l-esponent ma jaħsibx li l-propjetajiet de quo huma kommodament divisibbli u għalhekk jaqbel li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-istess propjetajiet bl-esklużjoni ta' oblaturi estraneji.

2. Illi l-esponent ma jaqbilx li f'kaz ta' bejgħ tal-propjetajiet in liċitazzjoni r-rikavat għandu jinqasam ugwalment bejn il-partijiet u dan peress li fl-ewwel lok l-HSBC Bank Malta plc għad fadallu jieħu lura parti mis-self li kien għamel lil kontedenti biex dawn setghu jakkwistaw u jlestu l-istess propjetajiet għall-iskop li għalih inxtraw u dan flimkien mal-imgħaxijiet relattivi u fit-tieni lok peress li l-esponent konvenut ħareg ħafna aktar flus milli harġet l-attrici biex il-bank seta' tħallas parti mis-self li dan għamel lill-kontendenti u imgħaxijiet relattivi u għalhekk qabel ma ssir il-qasma tar-rikavat għandu jitħallas il-bilanċ dovut lill-bank flimkien mal-imgħaxijiet relattivi u kif ukoll l-esponent konvenut għandu jitħallas dak kollu li hu ħareg aktar milli ħarget l-attriċi bħala ħlasijiet ta' kapital u imgħaxijiet lill-bank u wara dan kollu li l-bilanċ jinqasam ugwalment bejn il-partijiet.

Dikjarazzjoni tal-konvenut Mark Vella

Jesponi bir-rispett u bil-gurament jikkonferma:

1. Illi sabiex l-kontendenti setghu jakkwistaw flimkien il-maisonette bin-numru sitta u tmenin (86) maghruf bl-isem Francesca fi triq Gistakor Hal Ghaxaq, u l-garaxx f'semi-basement level sottopost in parti ghall-istess maisonette dawn kellom qabel xejn jiehdu b'self minghand l-HSBC Bank Malta plc l-ammont ta' erba u ghoxrin elf lira Maltin (Lm 24,000) u

dan in kwantu ghas-somma ta' Lm 17,300 biex huma setghu jixtru l-propjeta' minghand terzi u in kwantu ghal-bilanc ta' Lm7000 biex setghu jithallsu l-kuntratturi nkarigati mix-xogholijiet mehtiega biex il-propjetajiet setghu jservu ghall-iskop li ghalihom inxtraw u li l-istess bank gie delegat mill-kontendenti biex ihallas u dan kollu kif jirrizulta mill-kuntratt ta' komprovendita anness mar-rikors promortur bhala 'A'.

2. Illi filwaqt li fuq l-ammont ta' Lm17,000 hawn fuq imsemmi iddekorra u fuq il-bilanc ghadu jiddekorri imghax ta' 3.75%, fuq l-ammont ta' Lm7,000 hawn fuq imswemmi iddekorra u fuq il-bilanc ghadu jiddekorri imghax ta' 4.75%.

3. Illi l-esponent ma jahsibx li l-propjetajiet de quo huma kommodament divbisibbli u ghalhekk jaqbel li dawn jinbieghu in licitazzjoni bl-eskluzjoni ta' oblaturi estraneji.

4. Illi meta jinbieghu l-proprjetajiet de quo u qabel ma jinqasam ir-rikavat mill-istess rikavat ghandu l-ewwelnett jithallas l-HSBC Bank Malta plc tal-bilanc tal-kapital li dan ikun fadallu jiehu dakinhar flimkien mal-imghaxijiet relattivi u fit-tieni lok l-esponent ghal dak li hallas f'kapital u imghaxijiet li jkun jirrizulta hu jkun hallas aktar milli tkun hallset l-attrici.

5. Illi sakrmm qed tigi ipprezentata din ir-risposta l-HSBC Bank Malta plc kien ghad fadallu jiehu lura l-ammont ta' €10,828.29 bir-rata ta' imghax ta' 4.75%.

6. Illi oltre' dan l-esponenti hallas lill Bank hawn fuq imsemmi ammont akbar minn dak li hallset l-attrici, u dan kif jigi

ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk dawn ghandom jigu mhallsa lilu qabel ma ssir il-qasma tar-rikavat.'

Rat ix-xiehda, affidavits, kuntratt, konvenju, skrittura privata, ittra ufficjali, statements, direct debit mandates, sanction letter, rapport, kontro-ezamijiet, dokumenti u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Lulju, 2018 Dr Kris Busietta ghar-rikorrenti ddikjara li jaqbel mal-ewwel premessa tal-intimat u cioe' li l-proprjeta' in kwistjoni mhix komodament divizibbli u jaqbel ukoll li jekk il-post jinbiegh l-ewwel jithallas il-Bank;

Rat illi fl-istess verbal tal-5 ta' Lulju, 2018 il-Qorti ordnat l-inverzjoni tal-provi fuq it-tieni (2) eccezzjoni tal-intimat relattivament ghall-allegati spejjez li taghhom qieghed jippretendi rifuzjoni;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' Mejju, 2019 fuq talba tar-rikorrenti, billi jidrilha li ghad m'hemmx qbil fuq il-valur il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku AIC David Pace sabiex jaghmel stima tal-proprjeta' in mertu;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC David Pace pprezentat fl-atti fit-12 ta' Gunju, 2019 u mahluf fit-28 ta' Ottubru, 2019 a fol. 538 et seq tal-process;

Rat in-nota guramentata tar-rikorrenti Joanne Gatt li permezz taghha b'referenza ghat-tieni talba fir-rikors guramentat irtirat dik il-parti tat-talba fejn talbet li oblaturi estranei jigu eskluzi fl-eventwali bejgh in licitazzjoni, rat ir-risposta tal-intimat fejn oppona ghat-talba tar-rikorrenti ghall-irtirar ta' parti mit-talba

taghha u rat id-digriet tal-Qorti moghti fis-7 ta' Jannar, 2021 fejn iddekretat li stante li fil-ligi hija prerogattiva tal-Qorti fid-decizjoni finali jekk jigux inkluzi oblaturi estranei jew le tenut kont tal-interessi tal-partijiet kollha fil-kawza, l-Qorti filwaqt li ddikjarat li qed tiehu kont tan-nota tar-rikorrenti u l-oggezzjoni tal-intimat irriservat li taghti decizjoni finali dwar l-ammissjoni jew le ta' oblaturi estranei mad-decizjoni finali;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar it-13 ta' Novembru, 2020 fejn permezz tieghu talbet illi l-Qorti tawtorizza varjazzjoni fit-tieni talba tar-rikors guramentat promotor, rat li ma dahlet l-ebda risposta tal-intimat u rat id-digriet tas-7 ta' Jannar, 2021 fejn permezz tieghu stante li t-talba hija fl-ahjar interess taz-zewg partijiet tilqa' t-talba u tordna l-korrezzjoni fit-talbiet kif mitluba;

Rat li fil-verbal tas-16 ta' Frar, 2021 Dr Joseph Mifsud b'referenza ghad-dokumenti bankarji tal-HSBC iddikjara li l-intimat permezz ta' accountant irrediga sommarju tal-istess u qed jitlob awtorizzazzjoni sabiex jipprezenta l-istess nonostante li diga' gew dikjarati maghluqa l-provi, u rat li Dr Julian Farrugia ghar-rikorrenti oppona stante li ghalqu l-provi u rat li l-Qorti ordnat li dan id-dokument jigi esebit permezz ta' nota bil-gurament tal-intimat bi spjegazzjoni tal-istess dokumenti u rriservat li tiddegreta ulterjorment;

Rat in-nota guramentata tal-intimat Mark Vella pprezentata fl-atti fit-2 ta' Marzu, 2021 fejn flimkien maghha esebixxa sommarju redatt mill-accountant Beppe Muscat u rat li fil-verbal tat-12 ta' Mejju, 2021 Dr Kris Busietta b'referenza ghan-nota tal-intimat u b'referenza ghar-riserva tal-Qorti fil-verbal tas-16 ta' Frar, 2021 dwar jekk din in-nota ghandhiex tigi awtorizzata, irribadixxa li

qed joggezzjona ghal prezentata 1. ghar-raguni li l-intimat ghalaq il-provi tieghu b'referenza ghall-eccezzjoni li qed tigi trattata u 2. stante li fl-istess nota jigi dikjarat li l-konteggi saru minn Beppe Muscat li m'huwiex xhud indikat f'dawn il-proceduri u rat li l-Qorti fl-istess verbal tas-16 ta' Frar, 2021 filwaqt li rriservat il-possibilita' li tordna l-isfilz tal-istess dokument tat zmien lir-rikorrenti sabiex tevalwa l-kontenut tal-istess;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-30 ta' Gunju, 2021 fejn talbet l-isfilz tan-nota guramentata tal-intimat tat-2 ta' Marzu, 2021, rat ir-risposta tal-intimat datata 1 ta' Dicembru, 2021 u rat id-digriet tas-7 ta' Dicembru, 2021 fejn il-Qorti cahdet it-talba wara li qieset li n-nota in kwistjoni hija ta' rilevanza ghall-proceduri odjerni filwaqt li izda l-Qorti rriservat il-poter taghha li tevalwa l-valur probatorju tal-istess;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ghar-rikonsiderazzjoni tad-digriet tas-7 ta' Dicembru, 2021 li dwaru qed jinghata provvediment f'din l-istess decizjoni iktar l'isfel.

Rat illi fil-verbal datat 14 ta' Dicembru, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni fuq il-mertu kollu in vista li wara li tigi sorvolata t-tieni eccezzjoni tal-intimat (li kienet ir-raguni ghalfejn gie ordnat l-inverzjoni tal-provi) jkun jonqos biss dak li fuqu l-partijiet attwalment qed jaqblu u cioe' li l-proprjeta' mhiex komodament divizibbli u ghalhekk ghandu jigi ordnat il-bejgh in licitazzjoni tal-istess.

Rat li l-partijiet inghataw il-fakulta' li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

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

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti Joanne Gatt u l-intimat Mark Vella kienu f'relazzjoni ghal numru ta' snin minn liema relazzjoni kellhom wild.

ii. Illi l-partijiet kienu xtraw u akkwistaw fi kwoti ndaqs bejniethom fond konsistenti f'mezzanin bin-numru sitta u tmenin (86), maghruf bl-isem 'Francesca' fi Triq il-Gistakor, Hal-Ghaxaq flimkien ma' garaxx f'semi-basement level, sottopost in parti ghall-istess maisonette u formanti parti mill-istess blokk, accessibbli minn rampa bla numru u bla isem li taghti ghal Triq il-Gistakor, Hal-Ghaxaq u dan permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Frar, 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef (ara kuntratt a fol. 4 *et seq* tal-process).

iii. Illi l-partijiet kienu dehru fuq konvenju datat 4 ta' Awwissu, 2017 fejn l-intimat Mark Vella kien obbliga ruhu li jixtri n-nofs indiviz tar-rikorrenti taht diversi kundizzjonijiet fosthom li l-intimat jinghata bank loan, madanakollu l-loan ma nghatatx u ghalhekk permezz ta' skrittura datata 13 ta' Novembru, 2017 il-partijiet itterminaw u kkancellaw il-konvenju surreferit (ara konvenju a fol. 12 *et seq* tal-process u skrittura a fol. 16 tal-process).

iv. Illi ghalhekk ir-rikorrenti Joanne Gatt fl-10 ta' April, 2018 procediet bil-kawza odjerna peress li ma riditx tibqa' aktar fi stat ta' komunjoni mal-intimat Mark Vella u ghalhekk talbet li din il-Qorti tordna li d-divizjoni tal-proprjetajiet jekk huma komodament divizibbli, tassenja porzjoni lir-rikorrenti u porzjoni lill-intimat u dan okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi u tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att opportun u kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci. F'kaz li jigi determinat li l-proprjetajiet m'humiex komodament divizibbli tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-istess proprjetajiet bl-eskluzjoni ta' oblaturi estranei u mir-rikavat jithallas il-bilanc lil HSBC Bank (Malta) plc, jithallas lilha u lill-konvenut dak l-ammont li kull parti ghamlet ghall-akkwist tal-proprjeta' u hlas tas-self u taqsam ir-rimanenti ugwalment bejn il-partijiet.

v. L-intimat u rikorrenti jaqblu li l-proprjeta' mhijiex komodament divizibbli. Il-punt principali ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet huwa kemm fil-fatt kull parti hallset minn butha ghax-xiri tal-proprjeta' in kwistjoni nkluz pagamenti li saru lill-Bank ghas-self li ttiehed sabiex jiffinanzja x-xiri tal-proprjeta'. Il-partijiet ukoll ma jaqblux dwar ghandhomx jithallew oblaturi estranei fil-licitazzjoni tal-proprjeta' fejn ir-rikorrenti ssostni li dawn ghandhom jithallew filwaqt li l-intimat isostni li t-talba originali tar-rikorrenti ghandha tinzamm u b'hekk jigu eskluzi l-oblaturi estranei.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

Illi din l-azzjoni hija l-*actio comuni dividendo* – azzjoni li kull koproprjetarju jista' jezercita jekk irid jiehu sehmu in natura, u jekk id-divizjoni mhijiex possibli, jiehu sehmu mill-prezz tal-bejgh

tal-proprjeta'. Din l-azzjoni hija regolata bl-Artikolu 469 *et seq* tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi:

> '(1) Ħadd ma' jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni, kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'għandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906.
>
> (2) Iżda, jiswa l-ftehim li l-komunjoni tibqa' għal żmien determinat, li ma jkunx jaqbeż il-ħames snin; u kull ftehim għal żmien itwal hu null għal dak iż-żmien li jkun jaqbeż il-ħames snin.
>
> (3) Dan il-ftehim jista' jiġġedded.'.

Id-dritt li persuna titlob li ma tibqax fi stat ta' komunjoni ma' haddiehor jappartjeni lil kull wiehed u wahda mill-komproprjetarji u dan id-dritt japplika ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra.

<u>It-tieni eccezzjoni – spartizzjoni tar-rikavat mill-bejgh tal-fondi:</u>

Illi mill-atti jirrizulta li hemm qbil bejn il-partijiet fuq is-segwenti:

i. li l-proprjeta' m'ghandiex tibqa' in koproprjeta', u,

ii. li l-Qorti ghandha tordna l-bejgh in licitazzjoni stante li l-fond mhux wiehed komodament divizibbli.

Mill-banda l-ohra m'hemmx qbil bejn il-partijiet dwar kif ghandu jigi spartit ir-rikavat mill-bejgh tal-fondi. In fatti fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Mark Vella jeccepixxi li fl-ewwel lok ghandu jithallas l-bank HSBC Bank Malta plc billi ghad fadallu jiehu lura parti mis-self li kien ghamel lil kontendenti u dan flimkien mal-imghax relattiv. Fit-tieni lok jsostni li huwa hareg hafna aktar flus milli harget ir-rikorrenti biex seta' jithallas parti mis-self u ghalhekk ghandu jithallas dak kollu li hu hareg aktar milli harget ir-rikorrenti.

F'dan l-istadju ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabiex tistabilixxi l-hlas li sar minn kull parti. Illi sabiex il-Qorti waslet ghall-ammonti li ser jigu ndikati aktar l' isfel, il-Qorti ghamlet investigazzjoni tal-statements tal-bank u diversi dokumenti ohra kollha rrilaxxati mill-bank HSBC Bank Malta plc. Jigi ssenjalat li din l-investigazzjoni giet limitata sa Mejju 2014 u dan peress li hemm qbil bejn il-partijiet li minn Mejju tas-sena 2014 il' quddiem il-hlas relattiv ghal-loan beda jsir miz-zewg partijiet ugwalment ghajr ghal xi assikurazzjoni li baqghet tithallas mir-rikorrenti Joanne Gatt.

Illi l-investigazzjoni bazikament saret mill-istatements tal-bank ta' kull parti u dan peress li minn dawn l-istatements kien aktar facli jigi identifikat x'ittiehed bhala hlas lil kull wiehed u wahda mill-partijiet. Illi ghal dak li hi r-rikorrenti Joanne Gatt ma kienx hemm wisq diffikulta' stante li l-istatements li gew provduti minn Dr Claudia Muscat fis-seduta tal-10 ta' Mejju, 2019 kienu jkopru z-zmien mis-sena 2001 u cioe' minn meta nbdiet il-loan il' quddiem (ara statements a fol. 188 et seq tal-process). Mill-investigazzjoni taghha l-Qorti setghet tinnota li l-intimat, fil-kalkoli tieghu, nkluda ammonti li effettivament gew inhallsa mir-rikorrenti. In fatti fir-

relazzjoni redatta minn l-accountant Beppe Muscat fuq inkarigu tal-intimat a fol. 615 *et seq* tal-process partikolari referenza ssir ghal hlas fl-ammont ta' Lm310 li allegatament sar mill-intimat fil-5/9/2002 u 5/10/2002. L-intimat inkluda dan l-ammont daqs li kieku l-hlas sar minnu, meta effettivament minn ezami tal-istatements tal-bank tar-rikorrenti Joanne Gatt jirrizulta li dawn gew migbuda mill-kont bankarju taghha bin-numru 040-070567-001 (ara statement a fol. 197 tal-process). Bhala deskrizzjoni fl-istatement tal-kont bankarju tar-rikorrenti nghatat is-segwenti:

'05 SEP 2002	HSBC HOME LOANS (MALTA) DIRECT DEBIT REF XDDD-00973	310
05 OCT 2002	HSBC HOME LOANS (MALTA) DIRECT DEBIT REF XDDD-00962'.	310

Meta mbaghad gie ezaminat l-istatement tal-loan a fol. 125 et seq tal-process jirrizulta li dan il-hlas ta' Lm 310 u Lm 310 effettivament sar darba wahda biss u ghalhekk il-hlas sar unikament mir-rikorrenti u mhux ukoll minn l-intimat. B'hekk ma jistax jigi argumentat mill-intimat li l-ammonti gew migbuda wkoll mill-kont bankarju tieghu. Minhabba dan, u diskrepanzi ohra li rrizultaw lil Qorti waqt l-investigazzjoni taghha, l-Qorti ser tiskarta ghal kollox ir-relazzjoni redatta mill-accountant Beppe Muscat b'dana allura li qed tilqa' r-rikors tar-rikorrenti Joanne Gatt datata 10 ta' Dicembru, 2021 ghar-rikonsiderazzjoni tad-digriet taghha tas-7 ta' Dicembru, 2021 billi tiddikjara din il-prova bhala mhux ammissibbli u tordna li tigi sfilzata mill-atti.

Illi fil-kaz tal-intimat Mark Vella l-investigazzjoni kienet aktar difficli stante li statements tal-kontijiet bankarji tieghu kienu biss disponibbli mill-2001 sal-2002 u mis-7 ta' Novembru, 2006 il-quddiem (id-data li nfetah il-kont bankarju 040-001182-050) (ara deposizzjoni ta' Audrey Ghigo a fol. 163 *et seq* tal-process). Dan ifisser li ghas-snin 2003, 2004, 2005 u 2006 statements tal-kont bankarju ta' l-intimat fl-atti ma jezistux. Madanakollu l-Qorti mill-istatements tar-rikorrenti Joanne Gatt, u ohrajn disponibbli, setghet tinnota li effettivament il-hlasijiet tal-loan u assikurazzjoni ghas-snin imsemmija 2003, 2004, 2005 u 2006 kienu prattikament kollha qed isiru mir-rikorrenti Joanne Gatt fl-ammont ta' Lm155 (u ammont iehor tal-assikurazzjoni) billi kienu qed jingibdu mill-kont bankarju taghha msemmija aktar il' quddiem ta' kull xahar. Jirrizulta wkol mill-istatement tal-loan esebit fl-atti a fol. 125 *et seq* tal-process li effettivament ta' kull xahar hlas ghal darba wahda biss kien qieghed isir fl-ammont ta' Lm155 – li huwa l-ammont imhallas mir-rikorrenti. Jekk ghal grazzja tal-argument kellu jigi argumentat mill-intimat li huwa wkoll kien ihallas l-ammont ta' Lm155 fix-xahar, minn ezami tal-istatement tal-loan ma jirrizultax li kien hemm il-hlas ta' Lm155 ghal darbtejn. Ghalhekk isegwi li f'dawk is-snin partikolari l-intimat ma kien qieghed jaghmel l-ebda hlas relatat mal-loan. Mhux l-istess jista jinghad ghas-snin sussegwenti mill-2007 il-quddiem (sa l-2014), fejn mill-investigazzjoni rrizulta li prattikament il-loan repayments kienu kollha qed isiru mill-intimat, eskluz il-hlas tal-assikurazzjoni li baqa' isir mir-rikorrenti (ara statements tal-hlas tal-intimat ghas-snin 2001 u 2002 a fol. 178 *et seq* tal-process u minn Novembru 2006 ghas-snin sussegwenti a fol. 35 *et seq* tal-process). Dan jikkombacja perfettament ma dak iddikjarat mill-partijiet li minn wara t-twelid ta' binthom fl-2005, precizament meta bdiet l-iskola probabbli fl-2007, intlahaq ftehim bejniethom li l-ispejjez tal-

minuri jigu nkorsi mir-rikorrenti, filwaqt li l-loan repayments jibdew isiru minn l-intimat.

Jigi nnutat li minn dak li jirrizulta fin-nota ta' sottomissjonijiet, ir-rikorrenti ma haditx kont tal-istatements kollha taghha esebiti fl-atti minn fejn seta jigi kkonstatat aktar bi precisjoni x'harget u ma hargitx qabel l-2005. In fatti l-ammont indikat minnha bhala dovut lilha fl-istess nota huwa inqas minn dak li rrizulta lil din il-Qorti fl-ezami taghha kif fuq suespost.

Stabbilit dan, wara li ghamlet l-investigazzjoni taghha din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li li l-intimat Mark Vella ghandu jircievi bhala ammont dovut lilu s-somma ta' tnejn u erbghin elf, sitt mija disgha u ghoxrin Euro u tletin centezmu (€42,629.30) rapprezentanti hlasijiet ghal repayments tal-loan tul is-snin.

Illi jirrizulta li r-rikorrenti ghandha tircievi l-ammont ta' tlieta u ghoxrin elf sitt mija erbgha u hamsin Euro u hamsa u tletin centezmu (€23,654.35) rapprezentanti l-hlasijiet taghha ghal repayments tal-loan u assikurazzjoni tul is-snin. Maghdud ma' dan l-ammont ghandu jizdied ukoll l-ammont ta' sitt elef lira tal-munita l-antika (Lm6,000) ekwivalenti ghas-somma ta' tlettax-il elf disa' mija sitta u sebghin Euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€13,976.24) rapprezentanti ammont imhallas mir-rikorrenti fuq il-konvenju. Dan l-ammont gie kkonfermat mill-intimat fix-xiehda tieghu moghtija fis-seduta tal-10 ta' Jannar, 2019 a fol. 159 *et seq* tal-process fejn stqarr illi:

'***Dr Kris Busietta :***
Ara Sur Vella, il-kuntratt meta intom xtrajtu l-post kien giet iffirmat fis-26 ta' Frar 2001; ara jekk taqbilx mieghi illi meta

kien sar il-konvenju s-sinjorina Joanne Gatt kienet harget sitt elef lira Maltin cash tiftakar?

Xhud :
Iva mela.

Dr Kris Busietta :
U naqblu li dawn is-sitt elef lura Maltin cash thallsu bhala depositu fuq il-konvenju.

Xhud :
Ezatt.

Dr Kris Busietta :
Issa naqblu wkoll illi inti bhala deposit fuq il-konvenju ma kontx hrigt flus?

Xhud :
Ghax kien hemm ftehim li tohroghom hi.'.

Isegwi li r-rikorrenti bhala somma totali ghandha tircievi l-ammont ta' sebgha u tletin elf, sitt mija u tletin Euro u disgha u hamsin centezmu (€37,630.59).

Divizjoni tal-fondi u valur:

Illi kif gia inghad precedentement, bejn il-partijiet hemm qbil li l-fondi m'humiex komodament divizibbli. Ghalhekk is-soluzzjoni li tipprovdi ligi meta fondi m'humiex komodament divizibbli huwa l-bejgh bil-licitazzjoni. Sabiex jigi stabilit il-valur tal-fondi mertu tal-kawza odjerna, din il-Qorti kif diversament preseduta fil-verbal tal-10 ta' Mejju, 2019 innominat lill-Perit Tekniku AIC

David Pace sabiex jaghmel stima tal-fondi. Il-Perit Tekniku ghamel dan permezz ta' relazzjoni li giet ipprezentata fl-atti fit-12 ta' Gunju 2019 u mahlufa fit-28 ta' Ottubru, 2019 a fol. 538 *et seq* tal-process.

Il-Perit Tekniku Pace wara li taha deskrizzjoni tal-fond ghadda biex jaghti l-valur lil fond fis-somma ta' mitejn, sebgha u tletin elf u hames mitt Euro (€237,500).

Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tittenta targumenta li bhala valur ghandu jittiehed l-ammont ta' mitejn u disghin elf Euro (€290,000) billi l-istima ilha li saret fuq sentejn u dak l-ammont ta' €290,000 gie lilhom offrut minn terzi. Issostni li l-valur tal-fond zdied u dan huwa wkoll ikkollaborat mill-indici tal-prezzijiet ta' proprjetajiet fejn zdied minn 313.12 minn l-2019 ghal 317.1 fl-2021.

Illi l-Qorti ma taqbilx li l-valur ghandu jigi varjat minn dak ta' €237,500 ghal dak ta' €290,000 u dan peress li ghajr ghal kopja ta' ittra li ntbghatet lill-intimat fejn issir referenza ghall-offerta fl-atti ma tressqitx prova ulterjuri (ara ittra a fol. 572 tal-process). Di piu' l-Qorti m'ghandha l-ebda garanzija li l-valur tal-fondi ma regax nizel stante li s-suq tal-proprjeta' bhal kull haga ohra jitla' u jinzel skont ic-cirkostanzi. Ir-rikorrenti kellha l-opportunita' fil-mori tal-kawza titlob revizjoni tar-rapport jew oltre minn hekk eskussjoni tal-perit jew periti perizjuri, haga li ma saritx. Ghalhekk il-Qorti ma tarax li hemm provi sufficjenti fuqiex tvarja dak redatt mill-Perit Tekniku.

Ghaldaqstant bhala valur tal-fondi konsistenti f'maisonette bin-numru sitta u tmenin (86), maghruf bl-isem 'Francesca' fi Triq il-

Gistakor, Hal-Ghaxaq flimkien ma' garaxx f'semi-basement level, sottopost in parti ghall-istess maisonette u formanti parti mill-istess blokk, accessibbli minn rampa bla numru u bla isem li taghti ghal Triq il-Gistakor, Hal-Ghaxaq sejjer ikun dak ta' €237,500.

Bejgh in licitazzjoni:

Illi bejn il-partijiet qamet il-kwistjoni jekk ghandhomx jippartecipaw oblaturi estranei jew le fil-licitazzjoni. In fatti t-tieni talba tal-kawza kif originarjament redatta r-rikorrenti titlob l-eskluzjoni ta' oblaturi estranei. Madanakollu sussegwentament ir-rikorrenti permezz ta' nota guramentata bidlet il-kontenut tat-talba billi rtirat dik il-parti tat-talba fejn talbet li oblaturi estranei jigu eskluzi fl-eventwali bejgh in licitazzjoni (a fol. 601). L-intimat Mark Vella oppona ghat-talba mressqa mir-rikorrenti permezz tar-risposta tieghu ntavolata nhar is-7 ta' Dicembru, 2020 (a fol. 602). Permezz ta' digriet tas-7 ta' Jannar, 2021 il-Qorti ddekretat li peress li hija prerogattiva fil-ligi tal-Qorti jekk jigux inkluzi oblaturi estranei jew le, tenut l-interess tal-partijiet kollha, irriservat li taghti decizjoni finali dwar l-ammissjoni jew le mad-decizjoni finali (ara digriet a fol. 605 tal-process).

Din il-Qorti tirrileva li l-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei hija mposta mill-ligi u ssir referenza ghas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 521 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jipprovdi li:

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

Jekk f'dan il-kaz din il-Qorti tiddeciedi li m'ghandhomx jippartecipawx oblaturi estranei fil-licitazzjoni, tqis li zgur li l-

interessi tas-sidien partijiet mhux ser ikunu debitament salvagwardjati stante li, fl-ewwel lok ma jkunx hemm kompetizzjoni u ghalhekk il-valur jibqa' wiehed minimu u fit-tieni lok jista jkun hemm l-possibilita' li l-fond jibqa ma jinbieghx f'kaz hadd mill-partijiet ma jitfa offerta u ghalhekk il-Qorti ma tqisx li din it-talba ghandha tigi milqugha. Il-Qorti tifhem li l-intimat ma jridx li jkun hemm oblaturi estranei fil-licitazzjoni sabiex ma jkunx hemm min jgholli l-prezz u b'hekk ikollu l-possibilita' li jixtri l-fond hu ghal prezz baxx, dan izda certament mhux fl-ahjar interess tal-partijiet bhala sidien li ghandhom il-jedd li jiehdu valur massimu mill-bejgh tal-istess fond.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza bil-mod segwenti:

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat sa fejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tichad l-ewwel talba stante li din hija alternattiva ghat-tieni talba;

3. Tilqa' t-tieni talba u stante li l-proprjetatjiet m'humiex komodament divizibbli tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-istess proprjetajiet skont il-ligi u bil-valur moghti mill-Perit David Pace fir-rapport tieghu a fol. 538 et seq u cioe' l-valur ta' mitejn u sebgha u tletin elf u hames mitt euro (€237,500), bil-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei filwaqt li r-rikavat jinqasam kif isegwi:

(i) l-ewwel jithallas il-bilanc kollu dovut mill-partijiet lill-HSBC Bank (Malta) plc relatat ma' self fuq l-istess proprjeta',

(ii) konsegwentement tithallas is-somma ta' sebgha u tletin elf, sitt mija u tletin Euro u disgha u hamsin centezmu (€37,630.59) lir-rikorrenti Joanne Gatt u s-somma ta' tnejn u erbghin elf, sitt mija u disgha u ghoxrin Euro u tletin centezmu (€42,629.30) lill-intimat Mark Vella, rapprezentanti pagamenti u cioe' l-ammonti kif likwidati minn din il-Qorti li kull parti rispettivament jirrizulta li ghamlet ghall-akkwist tal-proprjeta' u hlas tas-self;

(iii) il-bilanc rimanenti jinqasam ugwalment bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
31 ta' Mejju, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
31 ta' Mejju, 2022