MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**MARK CHETCUTI**

Seduta tat-8 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 1059/2010

**Sylvia Enriquez**
**vs**
**Francis Enriquez u Direttur Qrati Civili u Tribunali**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat ta’ Sylvia Enriquez tad-19 ta’ Ottubru 2010 li jghid hekk:

Illi b’sentenza tat-18 ta’ Ottubru 2000 fl-ismijiet ”Sylvia Enriquez vs Francis Enriquez” (Citaz. Nru. 1168/92), li giet appellata mill-konvenut izda li marret dezerta fil-21 ta’ Mejju 2001, l-Onorabbli Qorti Civili Prim’ Awla ordnat il-bejgh tad-dar matrimonjali numru 17, Triq il-Parata, Santa Venera, u li din id-dar tinbiegh bl-offerti u bl-inkluzjoni ta’ oblaturi estraneji wara li jghaddu sentejn mis-sentenza u b’dan illi mir-rikavat il-mara ghandha tircievi sitt elef disa’ mija u tmienja u tmenin Euro u tnax-il centezmu (€6,988.12) u l-bilanc jinqasam ugwalment bejn il-partijiet;

Illi l-konvenut Francis Enriquez talab u ottjena l-hrug ta’ mandat ta’ zgumbrament numru 443/2004 kontra l-attrici Syvlia Enriquez liema mandat gie milqugh fit-12 ta’ Marzu 2004 u sussegwentement appellat mill-attrici;

Illi b’sentenza tas-7 ta’ Ottubru 2005 fl-ismijiet (Citaz. Nru. 83/04 l-Onorabbli Qorti tal-Appell ipprovdiet dwar l-appell ta’ Sylvia Enriquez billi rrevokat id-decizjoni appellata u laqghet it-talba tal-istess rikorrenti fis-sens illi ordnat it-thassir ghal kollox tal-mandat ta’ zgumbrament numru 443/04 fl-ismijiet ”Francis Enriquez vs Sylvia Enriquez” mahrug mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta’ Marzu 2004;

Illi l-konvenut ippromuova s-subbasta 59/2006 fejn talab li l-bejgh isir a bazi ta’ stima maghmula mill-perit David Pace ghall-ammont ta’ €78,034.00;

Illi b’rikors ipprezentat fis-27 ta’ Novembru 2006 Sylvia Enriquez talbet lill-Qorti tirrevoka l-hatra ta’ perit arkitett fl-atti tas-subbasta numru 59/06 stante li l-bejgh ser isir skond l-istima pprezentata mir-rikorrenti li fiha l-valur jinsab gia stabbilit, u cioe Lm33,500 jew €78,034.00; u b’digriet tat-30 ta’ Novembru 2006 il-Qorti laqghet it-talba ta’ Sylvia Enriquez. Din l-ewwel subbasta giet abbandunata;

Illi sussegwentement il-konvenut Francis Enriquez ippromuova s-subbasta 26/2009 fejn ippremetta ”ghal dan il-ghan l-esponent qed jipprezenta stima tad-dar matrimonjali li kienet saret fl-atti tal-istess kawza maghmula mill-perit tekniku David Pace fejn id-dar kienet giet stmata li tiswa €78,034.00 liema stima ukoll tinstab fil-process 59/06 tas-subbasta; Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi din l-0norabbli Qorti joghgobha tawtorizza l-bejgh b’subbasta tal-fond fuq imsemmi u dan skond l-istima tal-istess perit David Pace u tiffissa l-jum, il-hin u l-lok ghall bejgh tal-istess. Bl-ispejjez”;

Illi wara oggezzjoni da parti tal-esponenti, il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi ”*Minn imkien ma jirrizulta li Francis*

*Enriquez kien irrinunzja ghall-atti tas-subbasta numru 59/2006*”;

Illi –
a) jekk il-konvenut qatt ma rrinunzja ghall-atti tas-subbasta numru 59/2006,
b) jekk dik it-talba kienet ghall-bejgh b’subbasta skond stima tal-perit David Pace,
c) jekk il-konvenut, permezz tar-rikors ghas-subbasta numru 26/09 rega’ talab lill-Qorti ”tawtorizza l-bejgh b’subbasta tal-fond fuq imsemmi u dan skond l-istima tal-istess perit David Pace” (i.e. €78,034.00),

allura ma jistax il-bejgh isir skond stima ohra li saret minflok l-istima tal-perit David Pace, meta Francis Enriquez talab ghal darba, darbtejn li l-bejgh isir skond l-istima tal-perit David Pace, u dan peress illi l-atti li jipprezentaw il-partijiet f’kawza civili jikkostitwixxu kwazi-kuntratt;

Illi fuq ordni tal-Qorti, il-perit Joseph A. Briffa pprezenta relazzjoni gdida fl-1 ta’ Marzu 2010 li fiha ddikjara: ”Wara li hadt in konsiderazzjoni l-kontenut, il-lokalita’ u l-istat ta’ dan il-fond u cirkostanzi ohra inkluz is-suq odjern tal-proprjeta’ immobbili, nistma’ dan il-fond ghas-somma ta’ mija u zewgt elef, erba’ mija u tnejn u disghin Euro €102,492)”;

Illi dan huwa nkompatibbli (A) mad-digiret tas-subbasta 59/06, li dwarha Francis Enriquez iddikjara ”Illi ma hux minnu li l-esponenti kien irrinunzja ghall-atti tas-subbasta numru 59/06”, u hekk ukoll iddikjarat il-Qorti illi ”Minn imkien ma jirrizulta li Francis Enriquez kien irrinunzja ghall-atti tas-subbasta numru 59/2006”; u (B) mat-talba maghmula minn Francis Enriquez stess fir-rikors tieghu;

Illi b’digriet tad-19 ta’ Lulju 2010 il-Qorti ordnat il-bejgh bis-subbasta tal-fond billi laqghet it-talba ta’ Francis Enriquez u ghazlet il-jum tat-Tlieta, 9 ta’ Novembru 2010 fil-11.00am ghall-bejgh bl-irkant tal-fond in kwistjoni, u l-esponenti lanqas biss giet innotifikata avolja d-digriet ighid li kellha tigi notifikata;

Illi ghalhekk, il-fond ma jistax jinbiegh fuq valur ta’ mija u zewgt elef, erba’ mija u tnejn u disghin Euro (€102,492) u jekk isir hekk l-attrici tigi serjament ippregudikata;

Ghaldaqstant, l-estponenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li s-subbasta ma tistax issir a bazi ta’ stima ghas-somma ta’ mija u zewgt elef, erba’ mija u tnejn u disghin Euro (€102,492) skond ir-relazzjoni tal-perit Joseph A. Briffa tal-1 ta’ Marzu 2010;

2. Tiddikjara illi l-bejgh b’subbasta jista’ jsir biss skond stima tal-perit David Pace esibita fl-atti tas-subbasta numru 59/2006;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Francis Enriquez li jghid hekk:

1. Illi t-talbiet attrici huma nproponibbli stante li huma privi minn kull fondament legali u kwindi ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra taghha u dana kif ser jirrizulta ampjament mill-process tas-subbasta in kwistjoni li jgib in-numru 26/09 liema process kwindi huwa necesarju li jigi allegat mal-process odjern;

2. Illi fit-tieni lok u minnghajr pregudizzju ghal premess it-talbiet attrici huma wkoll infondati legalment stante li n-nomina tal-Perit Joseph Briffa sabiex issir il-valutazzjoni mill-gdid tal-proprjeta in kwistjoni kienet giet ordnata ai termini tal-ligi minn din l-istess Qorti kif diversament preseduta u dana in vista tal-fatt li l-istess Onorabbli Qorti gustament irreteniet illi l-imsemmija procedura ghal bejgh bl-irkant kienet wahda gdida u kwindi indipendenti mill-procedura li kien hemm qabel bin-numru 59/06 stante li din ta’ l-ahhar sfat estinta peress illi kien ghaddielha t-terminu stipulat fil-ligi;

3. Illi tajjeb li jigi osservat ukoll li l-attrici gia, ghal diversi drabi, pprovat twaqqaf din is-subbasta tramite diversi rikorsi li lkoll gew respinti kif ser jirrizulta mill-imsemmi process in kwistjoni (26/09) u l-procedura odjerna mhux biss ma ghandha ebda fondament guridiku kif osservat fl-ewwel risposta izda jinghad inoltre li ma hi xejn aktar minn tentattiv ulterjuri sabiex tipprova tistultifika dan il-process liema tentettiv allura  ghandu jigi meqjus u dikjarat addirittura bhala wiehed ta' natura frivolu u vessatorju;

4. Illi ghalhekk ghandu jirrizulta li l-mertu ta' l-odjerna procedura gia giet deciza definittivament kontra l-attrici tramite diversi digrieti li nghataw fil-process tas-subbasta 26/09 u cioe dawk datati 17 ta' Settembru 2009 u 20 ta' Ottubru 2010 u kwindi ghalhekk mhux sindakabbli aktar minn dina l-Onorabbli Qorti tramite l-odjerna kawza;

5. L-eccippjent jirriserva li jressaq risposti ulterjuri permessi bil-ligi jekk ikun il-kaz;

6. Illi l-fatti li jifformaw parti minn din ir-risposta huma maghrufa personalment lill-eccippjent.

Bl-ispejjes kontra l-attrici minn issa ngunta ghas-subizzoni.

Rat li d-Direttur tal-Qrati Civili u Tribunali gie notifikat fl-10 ta' Novembru 2010 pero ma pprezentax risposta;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz l-atti tas-subbasta 26/09 pprezentati b'nota kongunta tal-partijiet u n-nota ta' sottomissjoni tal-partijiet.

**Ikkunsidrat**

Din il-vertenza hi l-konsegwenza ta' sentenza ta' separazzjoni personali bejn il-kontendenti fil-kawza fl-ismijiet Sylvia Enriquez pro et noe vs Francis Enriquez (Citaz. 1169/1992FD) deciza fit-18 ta' Ottubru 2000 u li dwarha sar appell li mar dezert fil-21 ta' Mejju 2001.
Il-parti relevanti tas-sentenza ta' separazjoni li tolqot il-mertu prezenti tirrigwarda l-likwidazzjoni u divizjoni tal-

komunjoni tal-akkwisti senjatament fejn jirrigwarda d-dar matrimonjali 17 Triq il-Parata, Santa Venera fejn il-Qorti ddecidiet hekk: ”dwar id-dar matrimonjali tordna li din tinbiegh bl-offerti u bl-inkluzjoni ta’ oblaturi estraneji wara li jghaddu sentejn mid-data ta’ din is-sentenza u f’dan l-intervall l-attrici ghandu jkollha l-uzu esklussiv tal-istess dar u l-konvenut ghandu jhalli d-dar ghal kollox fi zmien 30 jum millum”.

Din il-Qorti tirrileva illi f’dak l-istadju billi l-appell fl-istess kawza mar dezert il-partijiet kellhom il-jedd bhala koproprjitarji tal-fond illi mid-19 ta’ Ottubru 2002 jaghtu effett lil din il-parti tad-dispozittiv tas-sentenza, liema sentenza kienet tikkostitwixxi titolu ezekuttiv ai termini tal-artikolu 253(a) tal-Kap. 12, u per konsegwenza taghti lil partijiet id-dritt li jezegwixxu dan it-titolu skond l-artikolu 273 tal-Kap. 12, cioe l-mandati ezekuttivi fosthom l-artikolu 273(d) dwar l-bejgh bl-irkant ta’ immobbli.

Il-kwistjoni hadet svolta meta Francis Enriquez, ghamel kawza kontra Sylvia Enriquez biex hi tizgombra mill-fond komuni (Citaz. 83/04) deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta’ Ottubru 2005 fejn il-Qorti cahdet it-talba tieghu billi qalet hekk: ”Mhux mehtieg li Sylvia Enriquez tizgombra mill-fond in kwistjoni sabiex tkun tista’ tinghata ezekuzzjoni ghall-ordni kontenut fis-sentenza tat-18 ta’ Ottubru 2000 li d-dar matrimonjali tinbiegh b’licitazzjoni wara li jghaddu sentejn mid-data tal-istess sentenza. Wara t-18 ta’ Ottubru 2002, kull parti fil-kawza kellha d-dritt illi permezz tal-procedura opportuna tghaddi ghal licitazzjoni tal-imsemmi fond, in esekuzzjoni tal-imsemmija sentenza u dan minghajr il-htiega li l-appellanti (cioe Sylvia Enriquez) tkun zgumbrata mill-istess fond. Tajjeb ukoll jinghad f’dan ir-rigward illi wara t-18 ta’ Ottubru 2002 l-appellanti bhala l-proprjetarja tal-fond kellha u sallum jidher li ghad ghandha l-jedd li tokkupah (art. 491 tal-Kap. 16).

Jidher li wara din is-sentenza Francis Enriquez talab lil Qorti li ssir is-subbasta tal-fond de quo u dan permezz ta’ rikors ghal bejgh datat 28 ta’ April 2006 (Subbasta 59/2006) fejn ukoll talab li l-valur tal-immobbli jigi stimat Lm33,500 illum €78,034, stima li kienet saret mill-perit

arkitett David Pace, imqabbad mill-Qorti fil-kawza ta' separazzjoni bejn il-partijiet. Dan ir-rapport kien sar fit-2 ta' Dicembru 1999.

Il-Qorti b'digriet tat-3 ta' Mejju 2006 ordnat il-bejgh b'dan illi ssir stima gdida u ghal dan il-ghan innominat lil perit Valerio Schembri. Sylvia Enriquez talbet lil Qorti li jigi revokat l-inkarigu tal-perit Schembri billi l-valur tal-fond kien gia gie stabbilit u premess minn Francis Enriquez fir-rikors tieghu ghal bejgh. Il-Qorti laqghet din it-talba.

Ma jirrizultax illi din is-subbasta imxiet oltre, u fil-fatt jidher li din is-subbasta waqfet ghax l-atti esibiti jieqfu proprju hawn.

Fl-20 ta' Mejju 2009 Francis Enriquez rega' ppromuova rikors iehor ghal subbasta (numru 26/2009) fejn rega' talab il-bejgh tal-fond komuni bl-istess stima tal-perit David Pace cioe kif kien gie mitlub fir-rikors ta' subbasta numru 59/2006. Il-Qorti laqghet it-talba pero ghal darb'ohra ordnat li ssir stima gdida tal-immobbli u nnominat lil perit Briffa ghal dan l-iskop.

Sylvia Enriquez oggezzjonat billi fl-ewwel lok qalet li Francis Enriquez kien irrunuzja ghas-subbasta; fit-tieni lok l-artikolu intavolat mill-Qorti biex takkolji t-talba ma kienx applikabbbli ghal kaz u fit-tielet lok, ir-rikorrenti stess kien talab li l-bejgh isir bl-istima tal-perit Pace liema talba kienet gia giet milqugha mill-Qorti. Fis-17 ta' Settembru 2009 il-Qorti cahdet l-ilmenti ta' Sylvia Enriquez u ordnat li l-bejgh isegwi kif ordnat. Fil-fatt il-perit Briffa ghamel stima tal-fond fl-1 ta' Marzu 2010 fejn ivvaluta l-immobbli €102,492.

Sylvia Enriquez ipprezentat il-kawza odjerna fejn hi qed tikkontendi li ladarba l-Qorti fid-digriet taghha tas-17 ta' Settembru 2009 qalet inter alia li Francis Enriquez ma kienx irrinunzja ghal-atti tas-subbasta numru 59/2006 u ma hemmx difett fil-procedura, allura l-bejgh kellu jsir kif ordnat dik il-Qorti, u isegwi li l-istess Qorti ma kellhiex il-jedd li taghmel nomina ta' perit ghal stima gdida billi l-

valur tal-propjeta’ kien regolat mill-istima ezistenti w approvata mill-Qorti fl-atti tas-subbasta 59/2006.
Din il-Qorti ma taqbilx ma’ dan ir-ragunament. Il-kwistjoni li ghandha quddiemha l-Qorti hi semplici, cioe jekk hix marbuta ma’ atti ta’ subbasta fl-istess ismijiet u l-istess proprjeta’ li llum ma ghadhomx in vigore. L-artikolu 351(1) tal-Kap. 12 ighid esplicitament illi jekk kreditur ihalli bejgh bl-irkant sospiz ghal iktar minn sena, allura l-atti ta’ dak il-bejgh isiru nulli. Dan ma jfissirx li l-kreditur ikun tilef il-jedd ghal kreditu jew titolu ezekuttiv tieghu ghax l-atti tal-mandat ikun sar inefikkaci bit-trapass taz-zmien skond l-artikolu 351(1). Il-jedd tieghu jibqa’ hemm imma ma jistax jinvoka l-atti ta’ dik is-subbasta li waqghet bit-trapass taz-zmien stipulat mill-ligi.

Hekk jidher li sehh f’dan il-kaz u ghalhekk sar rikors gdid ghal bejgh bl-irkant u nghata precizament numru gdid cioe 26/2009 ghax l-atti kienu godda u mhux prosegwiment jew estenzjoni tal-atti tas-subbasta 59/2006.

F’dan is-sens ukoll ghandu jigi miftiehem id-digriet tal-Qorti tas-17 ta’ Settembru 2009 fejn il-Qorti qalet li Francis Enriquez ma kienx irrinunzja ghall-atti tas-subbasta numru 59/2006. Il-kliem uzat kien xi ftit infelici pero s-sens kien car, cioe li Francis Enriquez kellu kull dritt imexxi bil-bejgh bl-irkant ghax dak li kien ingieb ‘l quddiem bil-mandat 59/2006 cioe d-dritt ezekuttiv sancit bis-sentenza tal-Qorti tat-18 ta’ Ottubru 2000 ma kienx gie rinunzjat.

Maghdud dan, la darba kellu jsir u fil-fatt sar rikors gdid ghal bejgh b’subbasta, u nonostante li Francis Enriquez talab li l-istima tal-fond tibqa’ dik li kienet saret fil-kawza ta’ separazzjoni cioe dik tal-perit Pace tat-2 ta’ Dicembru 1999, il-Qorti, gustament ordnat stima gdida. L-artikolu 315(1) tal-Kap. 12 kif emendat <u>jimponi</u> fuq il-Qorti li ssir stima qabel il-bejgh bl-irkant u dan sakemm ma jirrizultawx l-eccezzjonijiet msemmija fl-artikolu 315(3) li taghmel riferenza ghall-artikoli 308, 311 u 312F tal-Kap. 12, ilkoll mhux applikabbli ghal kaz billi f’din il-vertenza t-talba tal-attrici hi marbuta mal-premessa li l-Qorti ma tistax tordna li ssir valutazzjoni gdida meta l-kreditur qed jitlob li l-istima accettata mill-Qorti fl-atti tas-subbasta

59/2006 ghandha tintuza ghal finijiet tas-subbasta 26/2009.

Din il-Qorti ma tistax taccetta tali argument ghax tkun qed tinnewtralizza dak li trid il-ligi ghal dak li jrid il-parti, anki jekk hu l-kreditur. Anki fuq bazi prattika, stima li saret fil-1999 zgur mhix dik l-aktar realistika ghal subbasta li qed issir wara l-2010 u hu fl-interess legittimu tal-partijiet f'din il-vertenza li jingieb ghal bejgh il-fond bil-valur l-aktar recenti u reali tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-talba attrici li l-bejgh ma jistax isir bil-valur li ghamel il-perit Briffa nominat mill-Qorti fl-atti tas-subbasta 26/2009 hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u kwindi qed tichad it-talbiet taghha, bl-ispejjez kollha kontra l-istess attrici.

**< Sentenza Finali >**

-------------------------------TMIEM--------------------------------