MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2015

Citazzjoni Numru. 334/2014

Shana Sloane Borg

Vs

Kenneth Azzopardi

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fil-21 ta' April 2014, l-attrici ppremettiet u talbet:-

1. Illi l-esponenti u l-konvenut huma komproprjetarji f'ishma indaqs u indivisament bejniethom tal-maisonette fil-livell terran, ufficjalment markat bin-numru 58 u jismu 'Nadlean', fi Triq is-Sidra, Swieqi, limiti ta' San Giljan, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, kif ahjar deskritt fil-kuntratt tal-akkwist pubblikat min-Nutar John Gambin fil-5 ta' Awissu 2009 (Dokument A);

2. Illi inoltre, dan il-fond qed jaghmel tajjeb b'ipoteka specjali u privilegg specjali ghal dejn komuni li ghandhom l-esponenti u l-konvenut, fis-somma ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000), oltre' l-imghaxijiet u l-ispejjez, liema somma l-esponenti kienu sselfu mill-HSBC Bank (Malta) plc biex xtraw l-istess fond;

3. Illi l-esponenti ma tridx tibqa' aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenut fuq il-fond u d-dejn fuq imsemmija;

4. Illi l-istess fond m'huwiex komodament divizibbli, u ghalhekk hemm lok li jigi licitat biex mir-rikavat jithallas id-dejn li ghadu dovut lill-bank u l-bilanc jinqasam bejn iz-zewg kontendenti, f'ishma ugwali bejniethom;

5. Illi l-esponenti ipprovat tasal bonarjament f'arrangament mal-konvenut ghax-xoljiment ta' din il-komunjoni, pero' sal-lum dan baqa' jirrifjuta li jikkopera u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Għaldaqstant, l-attrici titlob għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. tiddikjara illi l-maisonette fuq imsemmi, ufficjalment markat bin-numru 58 u jismu 'Nadlean', fi Triq is-Sidra, Swieqi, limiti ta' San Giljan, mhux komodament divizibbli fil-kwoti rispettivi tal-kontendenti;

2. konsegwentement tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-imsemmi fond, okkorrendo bi stima ta' perit nominat minnha ghal dan l-iskop;

3. tordna li mir-rikavat ta' dan il-bejgh jithallas id-dejn dovut mill-kontendenti lill-HSBC Bank Malta plc gravanti l-istess fond, u li l-bilanc jinqasam ugwalment bejn l-istess kontendenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tat-3 ta' Frar 2014 kontra l-konvenut li jibqa' minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fis-17 ta' Lulju 2014, il-konvenut wiegeb (fol. 23):-

1. Illi fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponenti mhuwiex jopponi ghad-dikjarazzjoni li l-fond imsemmi tal-partijiet m'huwiex komodatament divizibbli bejniethom izda jkun fl-interess ta' kulhadd li jinbiegh fuq is-suq milli b'licitazzjoni pero' huwa fic-cirkostanzi ma jopponix ghall-istess sakemm dak li hu dovut lilu ossia dak li hareg iktar mill-attrici kif ukoll sehemu jigi konteggjat fil-kontrotalba appozita;

2. Illi fir-rigward tat-tieni talba, l-esponent jiddikjara li l-kawza odjerna tressqet qabel waqtha minhabba li huwa ilu zmien jitlob lill-attrici biex tersaq ghal dan il-ghan izda l-attrici riedet kollox biss bil-kundizzjonijiet li joghgbu lilha u ghalhekk l-esponent m'ghandux ibati xi spejjez ghax kemm-il darba ried li dak kollu in ko-proprjeta' bejn il-partijiet jinqasam u/jew jinbiegh wara li jsiru l-konteggi bejniethom haga li ma sar xejn dwarha min-naha tal-attrici;

3. Illi l-esponenti m'huwiex jopponi t-tielet talba basta jithallas il-kreditu favur tieghu mir-rikavat tal-bejgh tal-proprjeta' u dan kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u li dwarhom l-esponent qed jiddeduci talbiet opportuni f'kontrotalba hawn

annessa. Ghalhekk it-talbiet attrici in kwantu jimputaw xi tort lill-eccipjenti ghall-istat attwali huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u hija l-attrici hatja tas-sitwazzjoni prezenti minhabba intransigenza daparti taghha stante li ma riditx li jsiru l-konteggi bejniethom;

Permezz ta' sentenza preliminari tat-12 ta' Dicembru 2014 il-qorti kienet laqghet it-tieni eccezzjoni tal-attrici ghar-rikonvenzjoni tal-konvenut[1].

Jirrizulta li l-partijiet ttranzigew il-vertenza li hi meritu ta' din il-kawza. Fl-estratt mill-ftehim li gie pprezentat waqt is-seduta tal-lum, jinghad hekk:

"(ii) It-Tieni Parti u t-Tielet Parti jaqblu u jiftiehmu li ghandhom jaghmlu l-almu taghhom, in bwona fede u fl-interess reciproku, biex il-Proprjeta tinbiegh fl-iqsar zmien possibbli bi prezz ta' mitejn u ghoxrin elf Ewro (€220,000), jew bi kwalunkwe prezz iehor, oghla jew anqas, li l-istess partijiet jistghu jiftiehmu dwaru minn zmien ghal zmien, skond ic-cirkostanzi.

(iii) It-Tieni Parti u t-Tielet Parti jaqblu u jiftiehmu li, mill-prezz rikavat mill-bejgh tal-Proprjeta, ghandhom jithallsu s-segwenti djun:

(a) Spejjez ta' senserija u taxxi dovuti mill-istess partijiet fuq l-att tal-bejgh;
(b) Bilanc tad-dejn, inkluz imghax u spejjez, dovut lill-HSBC Bank (Malta) plc;
(c) Arretrati tas-servizzi kollha (inkluz dawl u ilma) fil-proprjeta.

Il-bilanc tar-rikavat ghandu jinqasam nofs bin-nofs bejn l-istess partijiet.

(iv) It-Tieni Parti u t-Tielet Parti jaqblu u jiftiehmu li, jekk sa zmien sena mil-lum, huma jkunu ghadhom ma ffirmawx konvenju ghall-bejgh tal-Proprjeta skond kif hawn miftiehem, kull wiehed u wahda minnhom ikun jista' jitlob li l-Proprjeta tinbiegh taht l-awtorita tal-Qorti bil-procedura tal-bejgh bl-irkant skond il-ligi.

(v) Dwar l-ispejjez gudizzjarji u legali dovuti in konnessjoni mal-Ewwel Kawza, it-Tieni Parti u t-Tielet Parti jaqblu u jiftiehmu li dawk ga decizi bis-sentenza fuq imsemmija fl-ismijiet Shana Sloane Borg vs Kenneth Azzopardi (Rikors Guramenta numru: 334/2014AE) moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Dicembru 2014, ghandhom jithallsu kif deciz. Il-bqija tal-ispejjez gudizzjarji u legali dovuti in konnessjoni mal-istess kawza ghandhom jibqghu bla taxxa bejniethom, hlief ghad-dritt tar-Registru dovut in konnessjoni mal-istess kawza li ghandu jinqasam nofs bin-nofs bejn il-partijiet. Ghaldqstant, in ezekuzzjoni ta' dan il-ftehim, it-Tieni Parti qieghed presenzjalment thallas lit-Tielet Parti, li taccetta s-somma ta' elf tmien mija u tmenin ewro u tmienja u sittin centezmu (€1,880.68) rapprezentanti l-ispejjez gudizzjarji u legali dovuti mit-Tieni Parti lit-Tielet Parti skond is-sentenza parzjali tat-

[1] L-eccezzjoni kienet taqra: *"F'kull kaz u minghajr pregudizzju, din il-Qorti m'hijiex kompetenti ratione valoris biex titratta t-talbiet tal-konvenut rikonvenzjonant"* (fol. 37).

12 ta' Dicembru 2014, u s-sehem it-Tieni Parti mid-dritt dovut lir-Registru tal-Qorti skond it-taxxa ufficjali.

Jibqa' miftiehem bejn il-partijiet li, jekk ikun dovut hlas ulterjuri lir-Registru, it-Tieni Parti jkun obbligat jirrifondi nofsu lit-Tielet Parti, wara li din tghaddilu kopja tal-kont relattiv.

(vi) Ghal dan il-ghan u sabiex jigu evitati aktar procedimenti inutli fil-futur, it-Tieni Parti u t-Tielet Parti qeghdin presenzjalment jaqblu u jiftiehmu li jitolbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tippronunzja sentenza f'dan is-sens fl-ewwel kawza fl-ismijiet ***Shana Sloane Borg vs Kenneth Azozpardi*** *(Rikors guramentat 334/2014AE) li tinsab differita ghall-udjenza tal-15 ta' Lulju 2015…..".*

In vista tal-ftehim li ghamlu l-partijiet il-qorti qeghda tikkonferma l-istess. B'hekk:-

1. **Tiffissa t-terminu ta' sena mid-data tal-kuntratt[2] sabiex il-partijiet flimkien isibu l-bejgh u jiffirmaw konvenju ghall-bejgh tal-fond numru tmienja u hamsin (58), Nadlean, Triq is-Sidra, Swieqi, limiti ta' San Giljan.**
2. **Fl-eventwalita' li sa zmien sena mill-imsemmija data l-partijiet flimkien ikunu ghadhom ma ffirmawx konvenju ghall-bejgh tal-fond, il-fond jinbiegh b'licitazzjoni taht l-awtorita' tal-qorti fl-eventwalita' li xi parti tipprezenta rikors f'dan is-sens. L-istima tal-valur tal-fond tkun ta' mitejn u ghoxrin elf ewro (€220,000)[3]. Jibqa' rizervat id-dritt tal-partijiet li jitolbu li l-barranin jigu mistiedna biex joffru (Artikolu 517 tal-Kodici Civili).**

Fir-rigward tal-ispejjez gudizzjarji, salv ghal dak li diga' nghad fis-sentenza preliminari, id-dritt tar-Registru jithallas f'sehem ugwali bejn il-partijiet filwaqt li kull parti taghmel tajjeb ghall-kumplament tal-ispejjez taghha. Inoltre jekk isir il-bejgh b'licitazzjoni, l-ispejjez relatati ma' dak il-process jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

[2] Fin-nota li pprezentat l-attrici fis-seduta tal-lum gie ddikjarat: *"Li permezz taghha tipprezenta estratt mill-kuntratt ta' transazzjoni konkluz bejn il-partijiet datata 15 ta' Lulju 2015".*

[3] Ghal kull buon fini f'kaz li l-fond jinbiegh b'licitazzjoni, tikkonferma dak li ftehemu l-partijiet fi klawzola (iii) dwar x'ghandu jsir mir-rikavat tal-bejgh.

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