QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha 7 t'Ottubru 2015

Rikors Numru : 1/2014/1 JPG

Kawza Numru : 24

Fl-atti tas-subasta numru 43/2013

fl-ismijiet:

Paul Schembri ID 77055(M)

Vs

Joseph Francis Scerri ID 214062(M)

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors ta' Mary Anne Scerri mart Joseph Scerri u li ghandha karta tal-identita' numru 608255(M) tal-20 ta'Dicembru 2013 li jaqra hekk:

1. *"Illi r-rikorrent Paul Schembri ntavola dawn il-proceduri ta' subbasta wara li ottjena titolu ezekuttiv kontra l-intimat Joseph Scerri biss u dan wara sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta fl-20 ta' Marzu,2013 u dan kif jirrizulta mill-kopja tas-sentenza stess ezebita in atti bhala Dok. 'A' (vide fol. 3 sa 4);*

2. *Illi l-proprjeta immobbli li qed tigi attakata permezz ta' din is-subbasta hija l-immobbli nru 4, Madonna ta' Pinu, f'Triq il-Kan. Pirotta, Birkirkara;*

3. *Illi din hija d-dar matrimonjali tal-intimat Joseph Scerri u martu Maryanne Scerri li b'effett mis-17 ta' Marzu 2012, gie ippublikat kuntratt tas-separazzjoni tal-beni bejn l-intimat u martu, u dan fl-Atti tan-Nutar Annalisa Caruana;*

4. *Illi din il-proprjeta pero baqghet in komuni bejn l-intimat u l-esponenti;*

5. *Illi kif jirrizulta mill-kuntratt tas-separazzjoni tal-beni (diga ezebit in atti) il-partijiet ftehmu illi huma unikament responsabbli ghad-dejn ikkuntrattat minnhom, u ghajr ghad- dejn li kien hemm mal-banek, ir-ragel assuma kull responsabbilita' ta' kull dejn gravanti l-komunjoni ta' l-akkwisti.*

6. *Illi fil-fatt dawn il-proceduri ta' subbasta huma rezultat ta' dejn li tieghu huwa biss responsabbli l-intimat Joseph Scerri u l-esponenti hija kompletament estranea u m'ghandha l-ebda konnessjoni ma dan id-dejn;*

7. *Illi ghal kull buon fini jigi rilevat ukoll li dan it-titolu sar ezekuttiv ferm wara li sar il-kuntratt ta' separazzjoni tal-beni;*

8. *Illi sfortunatament pero' dawn il-proceduri qieghdin jattakaw id-dar matrimonjali, li huwa l-uniku immobbli li ghandha l-esponenti u konsegwentement l-uniku saqaf li ghandha biex flimkien ma uliedha t-tnejn;*

9. *L-esponenti u t-tfal taghha diga qeghdin ibatu il-konsegwenzi ferm difficli tal-problemi kollha li jinsab fihom l-intimat fosthom il-fatt li dan qieghed il-habs;*

10. *Illi l-esponenti u uliedha qieghdin jghixu fl-infern u dan l-infern qed ikollu impatt ferm serju fuq il-hajja tat-esponenti u t-tfal taghha li qeghdin jbatu l-kosengwenzi ferm difficli minhabba dak li seta' ghamel missierhom, izda issa hemm ukoll ir-riskju li huma ser jitilfu s-saqaf li ghandhom fuq rashom peress li terza persuna ser jinghata l-possibilita li jixtri in- nofs indiviz ta' din l-proprjeta li tappartjeni lill-intimat;*

11. *Illi jirrizulta ti t-titolu ezekuttiv li permezz tieghu nbdew dawn il-proceduri huwa ghall-ammont ta' disgha u disghin elf mija tnejn u sebghin Euro (€99,172.95);*

12. *Illi tajjeb li din l-Onorabbli Qorti tkun taf li din il-proprjeta tikkonsisti fis-segwenti:-*

    A) Id-dar residenzjali:
    B) flatlet: u
    C) garaxx liema garaxx ghandu permess kummercjali: li jistghu facilment jinbieghu separatament;

13. *Illi l-esponenti taghmel referenza ghan-nomina li ghamlet din l-Onorabbli Qorti tal-Perit Daniel Grima, u in vista ta' dan ikun ideali jekk il-perit mahtur kellu jivvaluta il-propjeta b'tali mod li jsir valutazzjoni tat-tlett partijiet indikati b'mod separat u dan sabiex l-ewwel jinbieghu l-flatlet u l-garaxx sabiex tissalvagwardja r-residenza tal-esponenti u uliedha, u dan specjalment in vista tal-fatt li l-esponenti m'ghandhiex tbati il-konsegwenzi ta' din is-subbasta peress li dan m'huwiex dejn li ghandu jaghmel tajjeb il-kommunjoni tal- akkwisti, kif qed jigri jigi;*

14. *Illi apparti minn hekk, kif giet awtorizzata din is-subbasta permezz tad-Digriet ta' din l-Onorabbli Qorti giet awtorizzata il-bejgh b'subbasta tan-nofs indiviz tal-immobbli Madonna ta' Pinu fi Triq il-Kanonku Karmnu Pirotta Birkirkara, ser tikkawza pregudizzju serju mhux biss ghall-valur tal-propjeta li tista' facilment tigi rizolta permezz tad-divizjoni suggerita izda effettivament ser tippregudika b'mod serju l-ahhar ftit dignita li ghandhom l-esponenti u uliedha ghax effettivament huma li m'ghandhom x'jaqsmu xejn mad-dejn tal-intimat ser jkollhom ibatu il-konsegwenzi u effetti xejn sbieh fejn terza persuna ser jkollha l-possibilita' takkwista in-nofs indiviz tar-residenza taghhom;*

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1) *Tordna lil perit mahtur minn din l-Onorabbli Qorti, AIC Daniel Grima, sabiex jirrelata dwar il-possibilita o meno tad-divizjoni tal-propjeta kif fuq suggerit;*

2) *Tordna lil perit mahtur sabiex johrog tlett valutazzjonijiet tal-partijiet divizi tal-proprjeta kif fuq suggerit;*
3) *Tordna li d-dejn li permezz taghha qeghdin isiru dawn il-proceduri ghandhom jigu saldat l-ewwel bil-bejgh tal-flatlet u tal-garaxx, u mhux tal-parti li fiha l-esponenti ghandha ir-residenza taghha u ta' uliedha u dan taht kull provvediment iehor u opportun li jidhrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti."*

Rat id-digriet taghha tat-28 ta'Dicembru 2013 illi bih appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghall-udjenza tat-13 ta' Jannar 2014 fis-1:00pm.

Rat illi l-atti tar-rikors , digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-kontroparti skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-21 ta'Jannar 2014 ta' Paul Schembri li taqra hekk:

"Illi din hija r-risposta tal-esponenti ghar-rikors prezentat minn MaryAnne Scerri mart Joseph Scerri permezz ta' liema qed jintalab li dina l-Onorabbli Qorti tordna lill-Perit AIC Daniel Grima sabiex jirrelata dwar il-possibilita' o meno tad-divizjoni tal-proprjeta' maqbuda f dawn il-proceduri, tordna wkoll lill-perit mahtur sabiex johrog tlett valutazzjonijiet tal-partijiet divizi tal-proprjeta' u tordna li d-dejn ezistenti favur 1-esponenti jigi saldat l-ewwel bil-bejgh tal-flatlet u tal-garage.

Illi fl-ewwel lok jigi ravvizat li l-procedura intavolata minn MaryAnne Scerri lanqas biss hija kontemplata mil-ligi tenut kont li l-istess Mary Anne Scerri lanqas biss hi parti fl-atti tas-subbasta. Jirrizulta car li r-rikors kif intavolat ma jirreferi ghal ebda disposizzjoni tal-ligi li abazi taghha sar tali rikors u dan proprju ghaliex l-ebda disposizzjoni tal-ligi ma tawtorizza lil terz li jressaq dan it-tip ta' rikors b'talbiet li huma semplicement intizi sabiex jistultifikaw il-bejgh bis-subbasta tal-fond 'de quo'. Jirrizulta car, minflok, li l-proprjeta' maqbuda bis-subbasta hija indiviza bejn ir-rikorrenti MaryAnne Scerri u zewgha l-intimat Joseph Francis Scerri, minkejja d-divizjoni tal-akkwisti li sehhet bejniethom. Kwindi huwa fid-dritt tal-esponenti li jfittxu ghall-bejgh tal-fond 'de quo' fir-rigward tan-nofs indiviz tal-istess appartenenti lil Joseph Francis Scerri.

Illi fit-tieni lok dak li qed jintalab permezz tar-rikors ta' MaryAnne Scerri huwa effettivament id-divizjoni tal-fond mertu tas-subbasta. Ghandu jkun inkontestat li tali divizjoni ma tistax issehh permezz ta' semplici rikors prezentat fl-atti tas-subbasta imma permezz ta' procedura idoneja intiza ghal tali skop skond il-ligi.

Illi fit-tieni lok lanqas ma jista' jkun hemm f dan l-istadju ebda utilita' ghar-rikors kif prezentat u dan ghaliex il-perit mahtur minn dina l-Onorabbli Qorti ma jistax jigi ordnat jirrelata fuq fondi indivizi u li, ipotetikament biss, jistghu jigu divizi. Fil-kuntest ta' subbasta ir-rwol tal-perit tekniku huwa limitat ghall-valutazzjoni tal-fond milqut minn tali subbasta u mhux li jhejji xi pjan ta' divizjoni tal-fond li tieghu qed jintalab il-bejgh fuq talba ta' parti estraneja ghaliha.

Illi tenut kont tal-fatt li, fil-mument li giet intavolata s-subbasta, il-fond kien wiehed indiviz bejn l-intimat Joseph Francis Scerri u martu, minkejja s-separazzjoni tal-akkwisti ezistenti bejniethom, ma tistax tintlaqa' lanqas it-tielet talba tar-rikorrenti u dan ghaliex tali talba tkun tista' tigi kkunsidrata biss fil-kuntest ta' fondi diga' divizi u mhux fil-kuntest ta' fond indiviz bejn zewg kompropjetarji.

Illi fl-ahhar nett tajjeb li jigi nutat ukoll li m'huwa minnu xejn li l-fond prezentement jikkonsisti minn dar residenzjali, flatlet u garaxx imma biss minn dar residenzjali u garaxx li, fir-rigward tan-nofs indiviz tal-valur taghhom x'aktarx illi bilkemm huma sufficjenti sabiex jaghmlu tajjeb ghad-dejn favur l-esponenti. Fi kwalunkwe kaz kwalunkwe flatlet u garaxx mhux necessarjament ikunu ekwivalenti ghall-valur ta' nofs indiviz tal-fond appartenenti lill-intimat Joseph Francis Scerri.

Illi fi kwalunkwe kaz il-pregudizzju li r-rikorrenti odjerna qed tghid li hija ser issofri jista' jigi facilment rizolt anke min-naha taghha u dana billi jew isir il-bejgh tal-fond fuq is-suq, bl-esponenti jithallas mir-rikavat tal-istess bejgh jew billi jintuza tali fond sabiex jigi ottjenut self mill-bank sabiex tali self iservi sabiex l-esponenti jithallsu l-kreditu taghhom. Jekk ir-rikorrenti Scerri lanqas ma hija disposta li tinnegozja ma' zewgha stess ghal tali skop, lanqas ma tista' tippretendi li tuza mezzi li assolutament m'humiex kontemplati mil-ligi sabiex b'xi mod tipprova twaqqaf jew tistultifika ulterjorment is-subbasta odjerna.

Ghaldaqstant l-esponenti huwa tal-umli fehma li dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet tar-rikorrenti MaryAnne Scerri bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess MaryAnne Scerri."

Rat id-decizjoni taghha tat-3 t'Ottubru 2014 (a fol. 26 et seq.);

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Daniel Grima prezentat fil-5 ta' Frar 2015 u mahluf fid-9 ta' Marzu 2015 (a fol. 125 et seq);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' sottimissjonijiet tar-rikorrenti Maryanne Scerri tat-23 t'April 2015 (a fol. 131 et seq);

Rat in-nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimati tas-19 ta'Mejju 2015 (a fol. 134 et seq.);

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

In segwitu tad-decizjoni taghha tat-3 t'Ottubru 2014 u permezz tad-digriet li nghata fit-3 ta' Ottubru 2014 il-Qorti nnominat lil Perit Daniel Grima, bhala Perit Tekniku biex jaghmel tlett deskrizzjonijiet u valutazzjonijiet tal-ambjenti potenzjalment divizibbli tal-proprjeta' msemmija fir-rikors u cioe':

- Id-dar residenzjali u l-arja taghha li gib in-numru erbgha (4) u msejha 'Madonna ta' Pinu';
- Flatlet fil-livell sotterran tal-fond hawn fuq citat; u
- Garaxx liema garaxx ghandu permess kummercjali.

Wara li ezamina il-fond u l-ambjenti in kwistjoni, l-Perit Grima sab illi:

L-istat strutturali u l-istat dekorattiv f'din l-labitazzjoni kienet tajba ;

Li l-propjeta' m'hiex sogetta ghall-ebda tip ta' cens.

Il-Perit Grima, wara illi kkunsidra meta nbniet din il-propjeta', il-kundizzjoni ta' din il-propjeta',id-daqs, l-pozizzjoni u il-lokalita' tal-propjeta', wasal ghal valutazzjoni ta' din ir-residenza (inkluz l-arja sovrastanti bil-permessi relattivi tieghu) ta' mitejn u sittin elf Euro (€260,000); l-ispazju kummercjali kif approvat mill-Awtorita' ta' l-Ipjanar ta' hamsa u erbghin elf Euro (€45,000); u l-garaxx sotterran bil-permessi relattivi tieghu ta' ghoxrin elf Euro (€20,000).

Mill-provi migjuba a konjizzjoni ta’ din il-Qorti jirrizulta illi l-attur qed jippromuovi din s-subbasta kontra l-intimat **<u>wahdu</u>** in vista ta’ **frodi** prattikat mill-intimat fuq ir-rikorrenti fl-ammont ta’disgha u disghin elf mija tnejn u sebghin Euro u hamsa u disghin centezmu (€99,172.95), kif jirrizulta mis-sentenza Dok. A (a fol. 3 tal-atti tas-subbasta 43/2013).

Fuq dan l-ammont konsiderevoli, kemm imghax mid-data ta’ *cheques* konsenjati, cioe’ mit-12 ta’ Mejju 2010 u l-4 ta’ Marzu 2011.

Apparti dan d-dejn, il-Bank of Valletta ghandu jiehu tmienja u sebghin elf, mitejn u hamsa u hamsin Ewro (€78,255) bilanc fuq *loan* u *overdraft*. L-attur fis-subbasta odjerna ppretenda illi tinbiegh d-dar matrimonjali shiha tal-intimat u martu, sabiex ihallas dak lilu dovut.

Mart l-intimat, Marianne Scerri interveniet fl-atti tas-subbasta fil-21 t’Awwissu 2013 – Vide fol. 71, sostniet li l-intimat ghandu aktar proprjeta parafernali b’referenza ghal nsiwa 1693/2004 u li s-subbasta odjerna setghat tissokta biss fuq nofs indiviz tad-dar koncernata, u cioe’ s-sehem tal-intimat Joseph Francis Scerri.

Fis-26 ta' Lulju 2013, il-Bank of Valletta talab korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens illi l-bejgh bl-irkant kellu jissokta biss fuq l-kwota ta' nofs indiviz tal-fond 4, Madonna ta' Pinu, f'Triq il-Kanonku Karmnu Pirotta, Birkirkara.

Permezz ta' digriet taghha tal-5 ta' Novembru **2013 il-Qorti laqghat t-talba taghha ghal tali korrezzjoni** – Vide fol. 66 tal-atti 43/2013.

Dan jfisser illi s-subbasta 43/2013 illum il-gurnata qed tipprocedi **fuq in-nofs indiviz tad-dar residenzajli ta' Joseph Francis Scerri u Marianne Scerri**.

Dan hu a tenur tal-Artikolu 1327 (b) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipola:

> ***" l-ispejjeż u l-obbligi li jkunu saru għall-amministrazzjoni tal-akkwisti, ħlief dawk l-ispejjeż li jsiru b'atti li jeħtieġu l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jsiru minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra;"***

Dan l-Artikolu jrid jinqara flimkien mal-Artikolu 1329 li jistipola:

> ***"1329. (1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu, il-kredituri ta' parti fiż-żwieġ għal djun li ma tbatihomx il-komunjoni tal-akkwisti, sew jekk id-dejn ikun sar qabel iż-żwieġ jew wara, jistgħu, <u>meta dawk il-kredituri ma jkunux jistgħu jissodisfaw it-talba tagħhom kontra l-beni parafernali ta' dik il-parti</u>, jinforzaw it-talba tagħhom in subsidium kontra l-beni li jkunu parti mill-komunjoni tal-akkwisti <u>iżda biss sal-valur li dik il-parti jkollha mill-komunjoni tal-akkwisti.</u>***
>
> ***(2) Bla ħsara għall-jedd tal-parti miżżewġa lid-debitur li jitlob separazzjoni ġudizzjarja tal-beni, il-parti miżżewġa lid-debitur ma jkollhiex jedd topponi għal att li jinforza kreditu kontra xi beni tad-debitur jew tal-komunjoni tal-akkwisti ħlief meta l-***

> ***beni li fuqhom tkun qed issir l-esekuzzjoni jkunu beni parafernali ta' dik il-parti miżżewġa lid-debitur."***

Din il-Qorti tqis illi gia la darba kif jirrizulta pienament mis-sentenza Dok. A, illi d-dejn li tieghu qieghed jigi ezegwiet il-hlas bis-sahha tas-subbasta odjerna, huwa rizultat ta' rimedju civil dwar reat li sar bir-rieda tal-intimat Joseph Francis Scerri, dan d-dejn jista' jigi ezegwiet **sal-valur ta' sehem** tal-istess Joseph Francis Scerri **u dana wara li jigi muri ghas-sodisfazzjon tal-Qorti, illi t-talba ghal dak dovut ma setghatx tigi sodisfatta mill-beni parafernali ta' Joseph Francis Scerri.**

Apparti dana kollu din il-Qorti rat u ezaminat l-atti ta' subbasta u jirrizulta illi **fit-18 ta' Mejju 2012 il-Qorti Kriminali kienet ipprojbiet lill-intimat Scerri milli jitrasferixxi jew b'xi modd iehor jiddisponi minn xi proprjeta' mobbli jew immobbli - Vide digriet Mhallef Laurence Quintano a fol. 32 sa 34 tal-atti tas-subbasta 43/2013.**

Mill-provi s'issa prodotti jidher illi l-projbizzjoni ghadha in vigore u din il-Qorti certament m'hiex bi hsiebha tordna bejgh in subbasta tal-proprjeta' tal-intimat in vjolazzjoni tal-ordni esplicita' tal-Qorti Kriminali.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tastieni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talba u tordna l-waqfien tas-subbasta odjerna in vista tal-Ordni tal-Qorti Kriminali tat-18 ta' ta' Mejju 2012, u dana sakemm tigi ezebita l-awtorizzazzjoni esplicita tal-Qorti Kompetenti ai termini tal-Artikolu 22A(1) Tieni Proviso (a).

Spejjez riservati.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur