QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' l-Erbgha 4 ta' Lulju, 2018

Rikors Numru: 538/2018 JPG
Kawza Numru: 19

Rev Dun Karm Busuttil

Vs

Joseph u Mary Grace konjugi Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Joseph Zammit (ID: 685647M) u Mary Grace Zammit (189348M) datat 22 ta' Mejju 2018, a fol 1 et seqq li jaqra hekk:

1. *Illi r-Reverendu Dun Karm Busuttil kien intavola rikors ghal-Hrug ta' Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobli u ghas-*sussegwenti bejgh bis-subbasta tal-istess immobli fil-konfront tal-esponenti.*

2. *Illi din l-Onorabbli Qorti laqghet it-talba tar-Reverendu Dun Karm Busuttil u eventwalment appuntat il-bejgh tal-immobbli bis-subbasta ghal-14 ta' Gunju 2018.*
3. *Illi l-ammonti indikati mir-Reverendu Dun Karm Busuttil fir-rikors promotur tieghu huma skorretti u per konsegwenza l-esponenti ma humiex debituri fl-ammont ta' mija u hamsa u sittin elf, tlett mija u erbatax-il Ewro u sitta u hamsin centezmu (€165,314.56c).*

4. *Illi permezz ta' sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili datata 7 ta' Lulju 2010 fl-ismijiet 'Ir-Reverendu Dun Karm Busuttil vs Joseph u Mary Grace konjugi Zammit (2263/99AL), kien deciz milll-Onorabbli Qorti illi l-esponenti Zammit kellhom ihallsu lir-Reverendu Dun Karm Busuttil l-ammont ta' €90,927.07c ghar-rigward ta' ekkwiparazzjoni tal-profitt, filwaqt illi l-propjeta' mhux mibjugha tigi diviza f'zewg ishma ndaqs bejn il-partijiet.*

5. *Illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet 'Reverendu Dun Karm Busuttil vs Joseph u Mary Grace konjugi Zammit'(Rikors Guramentat Numru 2263/1993/3/LSO), l-istess Onorabbli Qorti ordnat il-Pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv ta' divizjoni u assenjazzjoni favur ir-Reverendu Dun Karm Busuttil.*

6. *Illi permezz ta' kuntratt ta' Divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr Elena Farrugia fejn ghal esponenti dehru kuraturi, ir-Reverendu Dun Karm Busuttil gie assenjat il-Porzjon A u l-esponenti gew assenjati l-Porzjon B.*

7. *Illi minkejja li skond sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili datata 7 ta' Lulju 2010 fl-ismijiet 'Ir-Reverendu Dun Karm Busuttil vs Joseph u Mary Grace konjugi Zammit (2263/99AL), kien deciz milll-Onorabbli Qorti illi l-propjeta' mhux mibjugha tigi diviza f'zewg ishma ndaqs bejn il-partijiet, jirrizulta li porzjon A li giet assenjata lir-Reverendu*

Dun Karm Busuttil hija ta' valur ferm ghola minn porzjon B li giet assenjata lill-esponenti.

8. *Illi stante l-fatt li l-propjeta immobli assenjata lil Dun Karm Busuttil ghandha valur superjuri mill-propjeta' immobli assenjata lill-esponenti, l-ammonti li l-esponenti huma debituri taghhom, huma ferm anqas minn dak li qed jippretendi r-Reverendu Dun Karm Busuttil.*
9. *Illi bl-akbar rispett, qabel ma l-Qorti tipprocedi bil-proceduri ts-subbasta jehtieg li jkun stabbilit l-ammont li verament huwa dovut mill-esponenti lir-Reverendu Dun Karm Busuttil.*

Ghaldaqstant permezz ta' dan ir-rikors, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti, joghgobha:

1. *Tissospendi l-bejgh bis-subbasta tal-immobbli li jippartjenu lill-esponenti (Subbasta Nru. 18/17) u dan sakemm jkun stabbilit l-ammont li l-esponenti huma debituri tieghu.*

2. *Tinnomina Perit sabiex jistma l-immobbli li kienu assenjati lill-esponenti (Porzjon B), kif ukoll jistma l-immobbbli li kienu assenjati lir-Reverendu Dun Karm Busuttil (Porzjon A) permezz ta' kuntratt ta' divizjoni in atti tan-Nutar Dr Elena Farrugia datat 7 ta' Ottubru 2016.*

U dan taht dawk il-kundizzjonijiet kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

Rat ir-risposta tar-Reverendu Dun karm Busuttil datata 6 ta' Gunju 2018, ghar-rikors tal-intimatiipprezentat fit-22 ta' Mejju 2018, fl-atti tas-subbasta Nru. 18/2017 u nnotifikat lili fl-1 ta' Gunju 2018, vide fol 7 et seqq li taqra hekk:

1. *Illi ir-rikors ta' l-intiamti huwa ntiz biex iwaqqaf l-andament tal-procedura tas-subbasta allavolja l-intimati m'ghandhom l-ebda bazi legali li fuqu jistghu jistriehu. Illi s-sentenzi memmija minnhom stess, u cioe' is-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, tas-7 ta' Lulju, 2010, fl-ismijiet 'ir-Reverendu Dun Karm Busuttil vs Joseph u Mary Grace konjugi Zammit' (2263/99AL) kif ukoll is-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, ta' l-24 ta' Mejju 2016, fl-ismijiet 'Reverendu Dun Karm Busuttil vs Joseph u Mary Grace konjugi Zammit' (Rikors Guramentat Numru 2263/1999/LSO), huma res gudikata. Ma sar l-ebda appell minnhom mill-intimati.*

2. *Illi l-istess sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, tas-7 ta' Lulju, 2010, fl-ismijiet 'ir-Reverendu Dun Karm Busuttil vs. Jospeh u Mary Grace konjugi Zammit' (2263/99AL) stabiliet l-ammont li ghalih l-intimati huma debituri tar-rikorrent Dun Karm Busuttil. Stabiliet ukoll l-imghaxijiet u l-ispejjez li baqghu u ghadhom jizdiedu. Din is-subbasta hija bbazata fuq l-ammonti stabiliti minn din l-Onorabbli Qorti. Illi ghalhekk ghal din ir-raguni l-ewwel talba ta' l-intimati ma tistax tintlaqa'.*

3. *Illi l-kuntratt ta' divizjoni sar a bazi tas-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, ta' l-24 ta' Mejju 2016, fl-ismijiet 'Reverendu Dun Karm Busuttil vs Joseph u Mary Grace konjugi Zammit' (Rikors Guramentat Numru 2263/1999/3/LSO). Illi fil-fatt il-kuntratt ta' divizjoni bis-sahha ta' sentenza sar fis-7 t'Ottubru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Elena Farrugia. Illi l-intimati ma hadu l-ebda azzjoni la biex jappellaw kontra s-sentenza u lanqas sabiex jidhru fuq l-istess kuntratt u ghalihom dehru il-kuraturi nominati minn din l-Onorabbli Qorti ghaliex baqghu kontumaci. Huma ma hadu l-ebda azzjoni a tempo vergine. Ghalhekk it-tieni talba wkoll tal-intimati ma tistax tintlaqa'.*

4. *Illi issa ghax hemm l-infurzar tas-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti li huma res gudikata fuq il-propjeta' ta' l-intimati li giet assenjata lilhom bil-kuntratt ta' divizjoni maghmul bis-sahha ta' sentenza, l-intimati ghamlu r-rikors odjern minghajr ebda bazi legali bl-isperanza li din l-Onorabbli Qorti twaqqaf is-subbasta.*

5. *Illi fuq dak premess l-ammonti tal-kreditu ta' l-esponenti kemm bhala sorte, imghaxijiet u spejjez gew stabiliti minn din l-Onorabbli Qorti u d-divizjoni saret b'kuntratt bis-sahha ta' sentenza ukoll ta' din l-Onorabbli Qorti. L-initmati m'ghamlu xejn biex jappellaw jew iwaqqfu il-kuntratt ta' divizjoni a tempo vergine. Di piu' is-subbasta hija ntiza kontra propjeta' li giet assenjata lill-intimati permezz tad-divizjoni.*

Ghaldaqstant ma hemm l-ebda bazi legali ghar-rikors ta' l-intimati u t-talbiet imressqa minnhom ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat illi fis-seduta tal- 11 ta' Gunju, 2018, il-Qorti ordnat li l-atti ta' Cit 2263/1999/1AL deciza fis-7 ta' Lulju 2010 u Cit 2263/1999/3/LSO deciza fl-24 ta' Mejju jigu annessi ma dawn il-proceduri. Rat ukoll illi il-Qorti issospendiet provvizorjament is-subbasta imhejjija ghall-14 ta' Gunju, 2018. (Vide fol 9)

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

Semghat it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat;

Dan huwa provvediment wara talba maghmula mill-intimati Zammit ghas-sospensjoni tas-subbasta. L-intimati Zammit jikkontendu illi ghad irid jigi stabbilit l-ammont li verament huwa dovut lil Reverendu Busuttil u dan ghaliex (1) skont is-sentenza tas-7 ta' Lulju 2010, kien gie deciz illi huma kellhom ihallsu lil Busutill is-somma ta' €90,927.07 u ghaliex (2) a kuntrarju ta' dak ordnat fis-sentenza tas-7 ta' Lulju 2010 il-porzjon A assenjata lil Rev. Busuttil fuq il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Elena Farrugia, hu ta' valur ferm oghla mill-porzjon B li giet assenjata lill-intimati Zammit.

Minn naha tieghu, ir-Reverendu Busuttil jikkontendi illi skont is-sentenza tas-7 ta' Lulju 2010 l-intimati Zammit kellhom ihallsu mhux biss is-somma ta' €90,927.07, izda wkoll l-imghaxijiet u l-ispejjez gudizzjarji. Jargumentaw illi dawn l-ammonti huma dovuti bhala sorte, imghaxijiet u spejjez kif decizi fis-sentenza tas-7 ta' Lulju 2010, filwaqt illi l-kuntratt

ta' divizjoni sar bis-sahha tas-sentenza tal-24 ta' Meju 2016. Jghidu illi l-intimati Zammit ma interponew l-ebda appell minn din is-sentenza tal-ahhar u lanqas dehru ghall-kuntratt u baqghu ma hadu l-ebda azzjoni a tempo vergine.

Fir-rigward tal-argument imqajjem mill-abbli difensur tal-intimati Zammit illi huma ma kienux gew notifikati lanqas bl-ewwel rikors li kien ta bidu ghall-proceduri ta' subbasta, **il-Qorti rat illi l-intimati Zammit kienu prezentaw risposta fit-23 ta' Novembru 2017 ghar-rikors tar-Reverendu Dun Karm Busuttil tat-30 ta' Ottubru 2017** fejn kien talab lil Qorti awtorizazzjoni sabiex il-Perit Roberta Mallia tuza l-istima li kienet giet maghmula mill-Perit Joseph Ellul Vincenti biex jigi evitat l-isgass tal-proprjeta li taghha kienet qed tintalab is-subbasta. L-intimati Zammit kienu gew notifikati b'dan ir-rikors fis-16 ta' Settembru 2017 u kienu ipprezentaw ir-risposta taghhom fit-23 ta' Novembru 2017. F'dik ir-risposta l-intimati Zammit kienu opponew ghat-talba tar-Reverendu Busuttil u kienu talbu lil Qorti sabiex tawtorizza lil Perit Roberta Mallia tipprocedi bil-valutazzjoni tal-proprjetajiet kollha. (Fol 44) Ghalhekk minn dak il-punt, u cioe mis-16 ta' Novembru 2017, l-intimati Zammit ma setghux aktar jghidu li huma ma kienux jafu b'din is-subbasta. Il-Qorti tirrileva wkoll illi fir-risposta taghhom mhux biss ma qajmu l-ebda lamentela rigward in-nuqqas tan-notifika taghhom bir-rikors promotur ghas-subbasta, izda lanqas kienu prezentaw xi rikors iehor fejn oggezzjonaw ghall-prosegwiment tas-subbasta minhabba xi difett procedurali. **Anzi, mir-risposta tat-23 ta' Novembru 2016 jidher li l-intimati Zammit issottomettew ruhhom ghal proceduri ta' subbasta,** tant illi insistew illi ssir valutazzjoni tal-proprjetajiet mill-Perit Mallia. Di piu' il-Qorti rat illi **Joseph Zammit kien prezenti meta kien sar l-access mill-Perit Mallia fis-6 ta' Marzu 2018, u kien inghataw kopja tar-rikors li kien gie prezentat mill-Perit Mallia tat-8 ta' Awissu 2017 (Fol 92).** Il-Qorti rat ukoll illi l-intimati **Zammit kienu gew notifikati bl-avviz tss-subbasta fil-11 ta' Gunju 2018 (Fol 138).**

Ghalhekk huwa car illi l-intimati Zammit kienu ilhom jafu li hemm ghaddejin proceduri ta' subbasta sa mis-16 ta' Novembru 2017, u minn dan isegwi illi dan l-argument taghhom huwa nfondat.

Il-Qorti rat illi skont is-sentenza fl-ismijiet ir-Reverendu Dun Karm Busuttil vs Joseph u Mary Grace konjugi Zammit deciza fis-7 ta' Lulju 2010, l-intimati gew ordnati sabiex:

1. "*…ihallsu lill-attur* [ir-Reverendu Dun Karm Busuttil] *s-somma ta' disghin elf disa mija sebgha u ghoxrin ewro u disa centezmi (€90,927.09), ekwivalenti ghal disa' u tletin u hamsa u tletin Liri Maltin (LM 39,035) ghar-rigward ta' ekwiparazzjoni tal-profitt,…*" u

2. "*…fir-rigward tal-proprjeta mhux mibjugha illi l-garages u l-hwienet mhux mibjugha huma stmati fl-ammont ta' mitejn u sitta u erbghin elf disa' mija u tlettax il-ewro u tmienja u hamsin centezmi (€246,913.58), ekwivalenti ghal mija u sitt elef Liri Maltin (LM 106,000) u cioe' meta issir id-divizjoni kull parti tispettalu is-somma ta' mija u tlieta u ghoxrin elf erba mija sitta u hamsin ewro u disa' u sebghin centezmi (€123,456.79), ekwivalenti ghal tlieta u hamsin elf Lira Maltin (LM53,000).*"

Il-Qorti taghraf ghalhekk illi apparti s-somma ta' €90,927.09 dovuta bhala sorte hekk kif likwidata mill-Qorti fir-rigward ta' ekwiparazzjoni tal-profitt, huma wkoll dovuti l-imghax fuq l-istess somma, u l-ispejjez gudizzjarji.

Illi inoltre, skont is-sentenza fl-istess ismijiet deciza fl-24 ta' Mejju 2016, il-Qorti kienet ordnat lill-intimati Zammit ihallsu t-taxxa dovuta fuq l-att ta' divizjoni, l-ispejjez tal-kuraturi deputati mahtura ghall-eventwali kontumacja tal-intimati Zammit u l-ispejjez gudizzjarji.

Ghalhekk *ictu oculi* l-ammont dovut mill-intimati Zammit huwa ferm akbar mis-somma ta' €90,927.09, liema somma tirraprezenta biss is-sorte likwidati mill-Qorti. Apparti din is-somma hemm l-imghax bir-rata ta' 8% fuq l-istess ammont dekors mis-7 ta' Lulju 2010 sat-18 ta' Mejju 2017, u cioe sitt snin, ghaxar xhur u hdax-il gurnata, u l-ispejjez konnessi mal-pubblikazzjoni tal-att ta' divizjoni, u l-ispejjez gudizzjarji taz-zewg kawzi msemmija.

Wara li ezaminat id-dokumenti prezentati mir-Reverendu Busuttil fl-atti tas-subbasta minn fol 39 sa fol 71, u r-rivediet il-konteggi maghmula, il-Qorti tinsab sodisfatta illi l-ammont reklamat mill-istess Reverendu Busuttil fir-rikors promotur tas-subbasta huwa verament dovut.

Fir-rigward tal-argument tal-intimati Zammit illi r-Reverendu Busuttil gie assenjat porzjoni b'valur aktar gholi minn tal-porzjoni assenjta lilhom, il-Qorti tirrileva illi din ma tistghax tkun

il-bazi ghas-sospensjoni ta' din is-subbasta. Din is-subbasta giet intavolata mir-Reverendu Busuttil ghall-hlas tas-sorte, l-imghaxijiet u l-ispejjez gudizzjarji dovuti skont is-sentenzi msemmija. Dawn l-ammonti jibqu' impregudikati minn kwalunkwe diskrepanza li jista' jkun hemm fil-porzjonijiet assenjati lil partijiet fl-att ta' divizjoni. Il-Qorti tirrileva illi jekk l-intimati Zammit jixtiequ javvanzaw pretensjoni quddiem il-Qorti rigward l-att ta' divizjoni, il-ligi taghtihom il-mezzi necessarji sabiex jikkawtelaw il-pretensjoni taghhom sabiex ma jkun hemm sentenza finali. Ghalhekk huwa car illi ma jkunx f'loku illi tigi sospiza din is-subbasta.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha tal-konjugi Zammit u tordna l-prosegwiment tas-subbasta.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konjugi Zammit.

Moqrija

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

Lorraine Dalli
Deputat Registratur