

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 1132/2006

J.V. & S. Developments Limited (C 28790)

-vs-

**Id-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali, u r-Registrratur tal-
Qorti, Qrati Ċivili u Tribunali, Scala Developments
Company Limited (C 18453) u Joseph u Carmen
konjuġi Pace**

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentata fl-20 ta' Diċembru 2006 li permezz tiegħu s-socjeta' attrici ppremettiet:

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 31 ta' Lulju 2006, is-socjeta' rikorrenti akkwistat u xtrat il-kwinta parti ($\frac{1}{5}$) ndiviża tal-bjut, entrata, taraġ, *lift* u *lift shaft* tal-blokk ta' ħames appartamenti li għandhom entratura komuni, numru sebgha u tletin (37) Tigne'

Pagna 1 minn 13

Qrati tal-Gustizzja

Seafront Sliema, kif ukoll xtrat u akkwistat il-kamra tal-ħasil li tinstab fuq l-istess bjuż, liberi u franki bid-drittijiet u l-gustijiet kollha tagħhom kif aħjar spjegat fl-imsemmi kuntratt markat dokument JVS 1;

Illi l-appartament numru wieħed fil-blokk sebgħa u tletin (37) Tigne' Seafront, Sliema, kien soġġett għall-proċeduri ta' bejgħ in subasta quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili bin-numru ta' subasta 24/2003 fl-ismijiet "**Bank of Valletta plc vs Joseph Pace et**";

Illi l-proċeduri tal-bejgħ in subasta 24/2003 fl-ismijiet "**Bank of Valletta plc vs Joseph Pace et**", ġew segwiti b'avviżi legali fil-ġurnali lokali u fil-Gažżetta tal-Gvern, u dan skond dicitura magħmula minn mir-Registratur tal-Qorti, skond avviżi li nħarġu fil-gažżetti segwenti li kopji tagħhom qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala dokumenti JVS 2sa JVS 8 -

- (a) Fil-Gažżetta tal-Gvern tat-28 ta' Novembru 2003;
- (b) Fil-Gažżetta tal-Gvern tas-17 ta' Dicembru 2004 – paġna 13071;
- (c) Avviż fil-gažżetta lokali L-Orrizzont tal-24 ta' Jannar 2005;
- (d) Avviż fil-gažżetta lokali *The Times of Malta* tal-24 ta' Jannar 2005;
- (e) Avviż fil-Gažżetta tal-Gvern tal-1 ta' April 2005 paġna 3983;
- (f) Avviż fil-gažżetta *The Times of Malta* tas-26 ta' April 2005;
- (g) Avviż fil-gažżetta L-Orrizzont tas-27 ta' April 2005;

Illi f'dawn l-avviżi hawn fuq kien hemm nota spjegattiva li tali appartament internament mmarkat numru wieħed (1) fil-blokk ta' appartament bin-numru estern, sebgħa u tletin

(37) Tigne Seafront Sliema, **qed jinbiegħ bħalma ġie deskritt mill-AIC Joseph Ellul Vincenti, fir-relazzjoni tiegħu maħlufa fit-12 ta' Ottubru 2001 li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness bħala dokument JVS 9;**

Illi f' din ir-relazzjoni konċernanti l-bejgħ in subasta tal-appartament numru wieħed (1) formanti parti mill-blokk ta' flats esternament numerat sebgħa u tletin (37) Tigne Seafront, Sliema, il-Perit AIC Joseph Ellul Vincenti ddeskriva l-proprjeta' bil-kliem segwenti –

*“Dan il-flat jinsab fl-ewwel sular ta' blokka ta' flats. Il-flat huwa aċċessibbli permezz ta' taraġ tal-irħam, kif ukoll permezz ta' lift, u **għalhekk iqawdi kemm l-intrata, kemm it-tromba tat-taraġ, kif ukoll it-lift u l-bejt, in komuni mas-sidien tal-flats l-oħra**”;*

Illi l-istess AIC Joseph Ellul Vincenti, meta kien mistoqsi mid-direttur Joseph Borg għas-soċjeta' attriċi J.V. & S. Limited, sabiex jispjega x'kien jikkonċerna fl-istima li għamel skond ir-relazzjoni tat-12 ta' Ottubru 2001, fl-atti tas-subasta 24/2003 fl-ismijiet **“Bank of Valletta plc vs Joseph Pace et”**, ikkonferma li l-istima li għamel u kif pprezentaha ma kenitx tinkludi l-proprjeta' tal-kwint indiviż tal-arja tal-blokk ta' appartamenti 37 Tigne Seafront Sliema, imma l-flat internament markat numru wieħed (1) fl-istess blokk, kellu jinbiegħ bid-drift tal-użu tal-bejt u tal-partijiet komuni, in komun mal-utenti l-oħra tal-blokk in kwistjoni;

Illi fis-16 ta' Novembru 2005, id-debitur Joseph Pace ppreženta rikors, fejn talab il-Qorti, tagħmel stima ġdida tal-flat numru wieħed (1) ġol-blokk 37 Tigne' Seafront Sliema, sabiex tali stima tinkludi u tirrifletti wkoll l-kwint sehem ($\frac{1}{5}$) indiviż mill-arja tal-blokk imsemmi u tal-partijiet komuni tal-istess blokk, u dan kif jidher mill-anness dokument markat JVS 10;

Illi d-debitur Joseph Pace, talab ukoll li jinħarġu avvizi ġodda **li tinkludi l-kwint sehem indiviż tiegħu, tal-partijiet komuni tal-blokk u tal-arja tal-bejt fl-imsemmi**

blokk ta' appartement 37 Tigne' Seafront Sliema, din it-talba qatt ma giet la milqugħa u lanqas miċhuda *stante* li l-Imħallef sedenti astjerna milli jieħu konjizzjoni tal-istess rikors;

Illi fit-22 ta' Novembru 2005, skond l-avvizi kif inħarġu għall-pubbliku, il-*flat* internament markat numru wieħed (1) fil-blokk 37 Tigne' Seafront Sliema, gie lliberat favur is-soċjeta' Scala Developments Company Limited (C18453), u dan kif jidher fl-anness dokument markat JVS 11;

Illi s-soċjeta' konvenuta Scala Developments Company Limited (C18453) kellha l-obbligu skond il-liġi li tiddepożita u tħallas l-ammont tal-bejgħ *entro* sebat ijiem mill-istess ġurnata tal-liberazzjoni, *ai termini* tal-Artikolu 328 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi fit-28 ta' Novembru 2005, is-soċjeta' konvenuta pprezentat rikors fejn talbet il-Qorti sabiex tingħata estensjoni ta' żmien sal-ħmistax (15) ta' Diċembru 2005 u dan kif jidher fl-anness dokument markat JVS 12, sabiex tkun tista tissellef l-ammont, mingħand Bank Kummerċjali, u b'hekk tkun tista' tiddepożita, l-prezz li bih giet illi berata l-proprjeta' in kwistjoni. Illi tali rikors tas-soċjeta' konvenuta giet milqugħa dakinhar stess

Illi fil-ħmistax (15) ta' Diċembru 2005, is-soċjeta' konvenuta Scala Developments Limited, ipprezentat rikors ieħor li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness bħala dokument JVS 13, u reġgħet talbet estensjoni oħra ta' (15) ħmistax-il ġurnata.

Illi b'digriet tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għal dan ir-rikors, il-Qorti ċaħdet it-talba tas-soċjeta' Scala Developments Limited u dan kif jidher fl-anness vera kopja mmarkat dok JVS 14, u fl-istess ġurnata, il-Qorti ċaħdet li tagħti aktar żmien, sabiex is-soċjeta' konvenuta, tiddepożita u tonora l-obbligi tagħha *ai termini* tal-Artikolu 328 tal-Kap 12;

Illi s-soċjeta' konvenuta ddepożitat tali ammont '*fuori tempo*' u ċjoe' fis-sittax (16) ta' Diċembru elfejn u ħamsa (2005), fi żmien projbit mill-Qorti, permezz ta' ċedola ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

depożitu fir-Registru tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili 1240/2005, li vera kopja tiegħu qiegħed hawn anness bħala dokument JVS 15;

Illi n-nota tal-att ta' liberazzjoni, ma kenitx limitata biss għall-appartament internament markat numru wieħed (1) fil-blokk esternament markat 37 Tigne Seafront Sliema, skond l-avviż legali u l-avviżi maħruġa għall-pubbliku, imma kienet tinkludi wkoll il-kwint ($\frac{1}{5}$) indiviż tal-arja appartenenti l-*flat* numru 1 ġol-blokk 37, Tigne Seafront Sliema, liema arja qatt ma kienet inkluża fl-avviżi legali, u lanqas fil-bejgħ effettwat mill-istess subasta, u konsegwentement qatt ma kienet offruta għall-bejgħ lill-pubbliku, skond il-ligi;

Illi għalhekk is-soċjeta' konvenuta qatt ma xtrat il-proprjeta' in kwistjoni, *ossia* l-kwint indiviż tal-arja appartenenti l-*flat* internament markat numru wieħed (1) ġol-blokk esternament mmarkat 37, Tigne' Seafront, Sliema, u dan għalhekk baqgħu proprjeta' tal-konvenuti Joseph u Carmen konjuġi Pace.

Illi l-konvenuti Joseph u Carmen konjuġi Pace bieġu din il-proprjeta' skond il-kuntratt anness u markat bħala dokument JVS u ggarantew il-paċifiku pussess tal-proprjeta' in vendita.

Illi b'ittra ufficjali ntavolata fit-8 ta' Novembru 2006, mis-soċjeta' attriċi lir-Registatur Qrati Ċivili u Tribunali, is-soċjeta' esponenti talbet korrezzjoni neċessarja u rimedjali għan-nota tal-insinwa fir-Registru Pubbliku u fir-Registru tal-Artijiet, a rigward il-kwint indiviż ($\frac{1}{5}$) ta' 1-arja tal-bjut u l-partijiet komuni tal-blokk esternament markat 37, Tigne' Seafront Sliema, *stante* li din qatt ma ġiet mibjugħa bis-subasta fuq riferita, u dan kif jidher fl-anness ittra ufficjali pprezentata fir-Registru tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Novembru 2006, markat dokument JVS 16;

Illi fl-14 ta' Novembru 2006, id-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali rrifjutat it-talba tas-soċjeta' esponenti kif jidher fl-anness dokument JVS 17, u għalhekk kellha ssir din il-kawża in konfront tal-istess konvenuti, kif ukoll in konfront

tas-soċjeta' konvenuta u in konfront tal-konjuġi Joseph u Carmen Pace biex jiddefendu lill-atturi fit-titolu tagħhom skond kuntratt ta' bejgħ JVS 1;

Jgħidu 1-konvenuti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex –

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjeta' attriċi hija propjetarja tal-kwint indiviż tal-arja tal-bejt u tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti 37, Tigne' Seafront Sliema, mixtri b'kuntratt datat 31 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon immarkat dokument JVS 1;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi konsegwentement illi l-bejgħ in subasta numru 24/2003, ma kienx jinkludi il-kwinti ($\frac{1}{5}$) indiviż tal-propjeta' tal-arja u tal-partijiet komuni, kif ukoll tal-kamra tal-ħasil fuq il-bejt, proprjeta' tas-soċjeta' attriċi, akkwistata skond il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph H. Saydon fil-31 ta' Lulju 2006;

3. Tordna lid-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali u lir-Registratur, Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jagħmlu dawk il-korrezzjonijiet neċessarji fin-nota tal-liberazzjoni tat-22 ta' Novembru 2005 fl-istess atti tas-subasta 24/2003, u tordna d-Direttur tar-Registru Pubbliku biex jirreġistra b'tali korrezzjonijiet sabiex in-nota tal-insinwa rigwardanti l-imsemmi att ta' liberazzjoni fl-istess atti tas-subasta 24/2003, ma tibqax turi li l-kwint indiviż tal-arja hija proprjeta' tas-soċjeta' Scala Developments Company Limited (C18453);

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-_____ (sic!) ta' Novembru 2006 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-socjeta attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tad-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali, ippreżentata fl-1 ta' Frar 2007, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi, l-ewwel u qabel kolloxx, il-mittenti għandhom jippruvaw il-*locus standi* tagħhom, *stante* illi huma qed jallegaw li xtraw kwint indiviż tal-partijiet komuni kif aħjar deskritt fl-att promotorju, liema sehem huma xtraw fil-wieħed u tletin (31) ta' Lulju 2006, meta attwalment l-proprjeta' flimkien mal-partijiet komuni tagħha kienet ġja' ġiet liberata a favur ta' terzi persuni fit-23 ta' Diċembru 2005, data meta ġiet ppreżentata in-Nota tal-Insinwa tal-Att ta' Liberazzjoni fir-Registru Pubbliku, liema liberazzjoni setgħet tiġi faċilment verifikata kieku l-persuna nkarigata bil-pubblikazzjoni tal-Att tal-31 ta' Lulju 2006 għamel l-istħarrig kollu neċessarju, u għalhekk l-att illi abbażi tiegħu huma ntavolaw l-proċeduri odjerni huwa null u bla effett;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in-nota, ossija Proċess Verbal redatt mill-persuna nkarigata mill-bejgħ fl-irkant bil-Qorti kif ukoll in-Nota tal-Insinwa tal-Att ta' Liberazzjoni fuq imsemmija, kienu lkoll korretti fil-kontenut tagħhom, a kuntrarju ta' dak allegat mill-mittenti, *stante* illi dawna kienu ibbażati fuq ir-rikors promotur li wassal għall-bejgħ fl-irkant bil-Qorti li kien jistipula ċarament x'kien qiegħed jinbiegħ, inkluż sehem indiviż tal-partijiet komuni, kif ukoll fuq l-istima tal-Perit imqabbad mill-Qorti flimkien ma' informazzjoni oħra li r-Registatur seta' jikkonstata mill-istess Perit u, finalment, fuq iċ-Ċedola ta' Depożitu li biha l-prezz għall-liberazzjoni tal-proprjeta' ġie depożitat il-Qorti u li sussegwentement wasslet sabiex tiġi ppreżentata n-Nota fuq imsemmi fl-Insinwa tar-Registru Pubbliku;

Illi tenut kont ta' dawn fatti kollha, l-esponent mexxa sabiex jiġi registrat il-Liberazzjoni tal-fond favur terzi kif trid il-Liġi, u tali liberazzjoni hija korretta, kemm fil-fatti kif ukoll fid-dritt;

Illi għalhekk it-talbiet kollha attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tad-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta Scala Developments Company Limited, ippreżentata fis-19 ta' Ottubru 2007, li permezz tagħha eċċepiet:

Illi s-soċjeta' esponenti teċċepixxi l-karenza ta' interess tas-soċjeta' rikorrenti *stante* illi l-interess li jista' jkollha f'dawn il-proċeduri jorigina mid-drittijiet litigusi ta' Carmen u Joseph Pace liema drittijiet ma ġewx assenjati lis-soċjeta' rikorrenti fil-kuntratt ta' akkwist tal-31 ta' Lulju 2006 (Dok. JVS 1 esebit maċ-ċitazzjoni).

Illi l-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti ma tistax tiġi deċiża qabel ma tiġi deċiża t-tieni talba tagħha.

Illi t-tieni talba tas-soċjeta' rikorrenti hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex il-proċeduri kollha li saru tal-bejgħ tal-immobbli bis-subasta, inklużi dawk tal-Att tal-Liberazzjoni favur is-soċjeta' esponenti fit-23 ta' Diċembru 2005, kienu kollha korretti.

Illi l-intimati Joseph u Carmen konjuġi Pace, kienu debitament notifikati bl-atti kollha tas-subasta tal-immobbli. It-talbiet tagħhom kemm biex tiġi sospiża s-subasta kif ukoll biex jiġu annullati l-atti s-subasta numru 24/03 kollha ġew miċħuda.

Illi assolutament mhux minnu dak li ntqal fil-ħames paragrafu tar-rikors għaliex fl-istima tal-Perit Ellul Vincenti tal-appartament numru 1, 37 Tigne Seafront, Sliema, il-valur kien jinkludi kemm il-*flat* u kemm il-partijiet komuni ma' l-oħrajn. Dan ġie kkonfermat fix-xhieda tal-istess Perit Ellul Vincenti fil-kawża 1006/2005 CFS fl-ismijiet **“Joseph u Maria Carmela miżżewġin Pace vs Bank of Valletta p.l.c.”** deċiża fil-15 ta' Ottubru 2007. *Inoltre* fir-rikors promotur tal-Bank of Valletta li pprovoka s-subasta kontra l-konvenuti l-oħra Joseph u Maria Carmela konjuġi Pace, il-Bank talab il-bejgħ bis-subasta ta' din il-proprijeta' li ġiet deskritta bħala “(i) il-*flat* li jġib in-numru sebgħa u tletin (37), Tigne Seafront, Sliema, u li għandu in komun

Kopja Informali ta' Sentenza

mal-*flats* l-oħra l-entrata, taraġ, *lift*, drenaġġ u l-bejt tal-*flats* formanti parti mill-istess blokk. L-imsemmi *flat* jinkludi wkoll sehem indiviż minn ħamsa ($\frac{1}{5}$) tal-arja tal-imsemmi blokk.”

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel ħames eċċezzjonijiet l-azzjoni tas-soċjeta' rikorrenti hija improponibbli għaliex se *mai* l-unika azzjoni li jista' jkollha hija waħda għal ħlas ta' danni. Fi kwalunkwe każ, is-soċjeta' esponenti bħala *terz in buona fede* m'għandha ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjeta' rikorrenti. Bħala *terz in buona fede* żgur m'għandhiex titef il-proprjeta li akkwistat. Bl-aġir tagħha ma kkaġunat ebda danni lis-soċjeta' attriċi.

Illi referibbilment għat-tleTTax-il paragrafu tar-rikors tas-soċjeta' rikorrenti il-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili jipprovdi dwar x'għandu jsir f'każ meta d-depożitu jsir "*fuori tempo*". Dan il-fatt anke jekk jeżisti ma jista' jkun qatt premessa biex it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti jiġu milqugħa.

Illi din l-azzjoni hija biss intiza biex tfixkel lis-soċjeta' esponenti fi proġett tagħha li jinvolvi miljuni tal-liri. Dan il-proġett jinsab fi stadju avanzat ta' żvilupp. Is-soċjeta' rikorrenti kienet konxja ta' dak li ppruvat tixtri. In-Nutar li ppublika l-kuntratt seta' faċilment jivverifika illi l-proprjeta' li kienet se tiġi trasferita kienet tappartjeni lis-soċjeta' esponenti u mhux lill-konjuġi Pace. Il-konjuġi Pace wkoll kienu konxji ta' dak li allegatament kienu qegħdin ibiegħu. L-istess konjuġi Pace inutilment, għamlu diversi tentattivi biex sabiex ifixklu kemm il-Bank of Valletta kif ukoll lis-soċjeta' esponenti. Is-soċjeta' rikorrenti f'din il-kawża qiegħda tipprova tagħmel dak li ma rnexxielhomx jagħmlu l-konjuġi Pace.

Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' Scala Developments Company Limited u l-lista tax-xhieda.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Joseph u Carmen Pace, pprezentata fit-22 ta' Ottubru 2007, li permezz tagħha eċċepew:

Illi fl-ewwel lok għandu jingħad illi l-esponenti m'għandhomx sidien tal-imsemmija proprjeta' *stante* illi huma kienu biegħu kwalsiasi titolu li kellhom lir-rikorrenti.

Illi għalhekk kwalsiasi deċiżjoni mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti skond it-talbiet magħmula mir-rikorrenti ma jistgħux jiġu eżerċitati fil-konfront tagħhom iżda biss fil-konfront tagħhom iżda biss fil-konfront tal-intimati l-oħra billi l-esponenti ġja' ggarantew il-paċifiku pussess tal-proprjeta' mibjugħa.

Illi wkoll l-istess għandu jingħad għat-tieni talba *stante* li l-esponenti ilhom jgħidu dan is-sehem indiviż ta' kwint ma kienx jiffirma parti mill-bejgħ in subasta bin-numru 24/2003.

Illi l-esponenti jistqarru illi meta biegħu lir-rikorrenti, is-sehem indiviż tal-bejt, entrata, *lift* u *lift shaft* tal-blokk ta' ħames appartamenti li għandhom entratura komuni, numru sebgħa u tletin (37), Tigne Seafront, Sliema huma kienu tawh l-informazzjoni u ċ-ċirkostanzi kollha konċernati. Illi għalhekk r-rikorrenti kien jaf x'kien qiegħed jixtri.

Illi l-esponenti jaqblu mal-paragrafi tar-rikors numerati wieħed sa erbgħa u sitta sa sittax *stante* illi dawn huma a konoxxenza tagħhom.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' Joseph u Carmen Pace u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tat-28 ta' Marzu 2011 li permezz tagħha l-Imħallef sedenti astjena milli jkompli jieħu konjizzjoni tal-kawża u l-assenjazzjoni tal-kawża biex tinstema mill-Imħallef sottoskritt;

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' Ottubru 2011 u tal-31 ta' Ottubru 2011 fejn il-kawża giet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-att promotur is-soċjeta' attriċi qed titlob dikjarazzjoni illi l-bejgħ in subasta tal-proprjeta' msemija fir-rikors stess ma kienx jinkludi l-kwinti ndiviż tal-arja u l-partijiet l-oħra komuni u kwindi meta hija akkwistat l-istess sehem indiviż ta' dawn l-ambjenti permezz tal-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2006 hija saret il-proprjetarja ta' dak is-sehem.

Illi l-argument prinċipali tas-soċjeta' attriċi huwa li fir-relazzjoni peritali tal-A.I.C. Ellul Vincenti li kienet parti mill-atti tas-subasta in kwistjoni, kien hemm indikat illi l-appartament in kwistjoni jgawdi l-partijiet in komuni mal-appartamenti l-oħra. Allura dan ifisser skond is-soċjeta' attriċi illi l-konvenuti m'akkwistawx sehem mill-partijiet komuni iżda biss it-tgawdija ta' dawk il-partijiet u għalhekk id-Direttur tal-Qorti ma setax jiskrivi fl-att ta' liberazzjoni tal-proprjeta' anke l-kwint indiviż imsemmi.

Fir-risposta tiegħu d-Direttur tal-Qrati Ċivili qed jeċċepixxi illi s-soċjeta' attriċi kellha tispjega l-*locus standi* tagħhom għaliex il-proprjeta' in kwistjoni giet liberata qabel mas-soċjeta' attriċi akkwistat il-propjeta' in kwistjoni u li n-nota insinwata minnu kienet korretta. Is-soċjeta' konvenuta da parti tagħha qed teċċepixxi illi s-soċjeta' attriċi qatt m'akkwistat xi dritt litigjuż mingħand il-konjuġi Pace; li l-proċeduri tal-bejgħ tal-immobbli bis-subasta kienu kollha korretti; illi fl-att promotur tal-istess subasta kien ċar illi l-*flat* kien qed jiġi mibjugħ bis-sehem indiviż tal-partijiet komuni; li f'kull każ kull ma tista' tagixxi s-soċjeta' attriċi hija għad-danni kontra min ikkaġunahulha għaliex hija (s-soċjeta' konvenuta), hija t-terz in *bona fede*. Il-konvenuti Pace eċċepew illi huma ma baqagħlhomx interess fil-

proprijeta' peress li trasferewha lis-soċjeta' attriċi u li d-direttur tagħha kien jaf x'qed jixtri.

Il-Qorti jidhrilha li huwa ċar li t-talba attriċi hija nfondata palesament u kif sewwa ġie rimarkat is-soċjeta' attriċi kienet taf x'qegħda tagħmel meta xtrat il-kwint indiviż imsemmi, tant li l-partijiet ta' dak il-kuntratt, skond kif iddeponda l-istess Nutar Saydon, ma riduhx jagħmel riċerki. Dak li jixtri min jakkwista b'atti tas-subasta jkun qed jakkwista dak li jiġi indikat fl-att promotur tal-istess subasta u l-entita' tal-proprijeta' ma tiddependix mid-deskrizzjoni li jindika l-perit tekniku li jiġi nominat. Il-perit huwa espert fil-linja tiegħu – huwa jinħatar prinċiplament biex **jistma** l-proprijeta' (skond l-Artikolu 315 tal-Kodiċi tal-Proċedura) u mhux biex jiddeskriviha (għalkemm naturalment neċessarjament jagħmel dan ukoll fir-relazzjoni tiegħu) u mhux fid-deskrizzjoni tal-proprijeta' li hija materja legali normalment fil-kompetenza tan-Nutar li jippubblika l-kuntratt. Fil-każ tas-subasta wieħed neċessarjament irid joqgħod fuq ir-rikors promotur. Fil-każ in eżami, dan kien jagħmilha ċara illi l-istess *flat għandu in komuni mal-flats l-oħra l-entrata, taraġ, lift, drenaġġ u l-bejt tal-flats formanti parti mill-istess blokk. L-imsemmi flat jinkludi ukoll sehem indiviż minn ħamsa (1/5) tal-arja* (Dok BOVI). Għalkemm mhux daqshekk rilevanti legalment l-istess Perit Ellul Vincenti ddepona li meta huwa iżda l-kelma 'igawdi' kellu f'moħħu 'ownership' u mhux sempliċi użu. F'kull każ pero' anke l-istess deskrizzjoni tal-perit hija indikattiva għaliex għall-kompletezza wieħed għandu jgħid illi din tgħid illi: Il-*flat* huwa aċċessibbli permezz kemm ta' taraġ tal-irħam kif ukoll permezz ta' *lift* u għalhekk igawdi kemm l-intrata, kemm it-tromba tat-taraġ, kif ukoll il-lift u bejt, in komuni mas-sidien tal-flats l-oħra. (*sottolinear* tal-Qorti). Dan jindika li fil-fatt l-appartament jinkludi wkoll is-sehem indiviż.

Illi kwantu għall-fatt li s-soċjeta' attriċi qed tallega li d-depożitu tal-prezz sar *oltre* ż-żmien mogħti mill-liġi, kif sewwa eċċepiet is-soċjeta' konvenuta l-Artikolu 328 *et sequitur* tal-Kap. 12 jipprovdi x'jistgħu jagħmlu **d-debitur**

Kopja Informali ta' Sentenza

u l-kreditur f'każ li dan jgħri; għalhekk l-istess liġi ma tgħidx li l-bejgħ ikun null.

Stabbilit dan ma hemmx lok għal aktar konstatazzjonijiet.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-tielet, il-ħames u s-seba' eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta, tilqa' wkoll it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Direttur tal-Qrati Ċivili u u Tribunali, u għalhekk tiċħad it-talbiet attriċi.

Spejjeż tal-kawża jkunu a kariku tas-soċjeta' attriċi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----