MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2015

Citazzjoni Numru. 819/2014

Clarissa Scicluna

Vs

Etienne Ciappara

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fid-19 ta’ Settembru 2014, l-attrici ppremettiet u talbet:-

1. Illi r-rikorrenti hi proprjetarja fil-kwota ta' nofs (1/2) indiviz mill-fond numru 85 maghruf bl-isem Luna fi Triq il-Profs. Nerik Vassallo, is-Siggiewi, filwaqt li l-intimat ghandu r-rimanenti kwota ta' nofs (1/2) indiviz minn tali fond.

2. Illi r-rikorrenti ma tridx tibqa' aktar fi stat ta' komunjoni ma' l-intimat fl-imsemmi fond.

3. Illi tali fond m'huwiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti skond ir-rispettivi kwoti taghhom.

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

i. tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond numru 85 maghruf bl-isem Luna fi Triq il-Profs. Nerik Vassallo, is-Siggiewi, prevja n-nomina ta' perit biex jistma l-istess fond;
ii. konsegwentement tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess imsemmi fond jigi diviz bejn il-kontendenti skond ir-rispettivi kwoti taghhom;

Bl-ispejjez kontra l-intimat, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat- 22 ta' Awissu, 2014.

Permezz ta' risposta prezentata fil-15 ta' Dicembru 2014, il-konvenut wiegeb:-

1. Illi proceduralment dana l-Att Gudizzjarju huwa effettivament null minhabba li qeghda tintuza l-procedura ta' kawza normali, u ma gietx applikata l-procedura fejn tirrigwarda bejgh in licitazzjoni, u dana huwa evidenti kemm mill-fatt li hemm it-twissija ta' l-ghoxrin jum relatata man-notifika, ghal fatt li r-Rikorrenti Attrici kkonfermat ir-Rikors taghha bil-gurament u dana fisser hafna spejjez li ma kienux mehtiega ghall-Intimat / Konvenut li ghalihom qed izomm lir-Rikorrenti / Attrici pjenament responsabbli;

2. Illi l-Konvenut / Intimat qed jeccepixxi wkoll il-konflitt ta' interess bejn il-Prokuratur Legali Nicholette Aquilina li ffirmat il-kawza u l-fatt illi l-gurament tar-Rikorrenti / Attrici ttiehed quddiem l-istess Prokuratur Legali li allura jnaqqas b'kull rispett il-kredibilita' tal-kontenut mahluf tar-Rikors Guramentat prezentat fid-19 ta' Settembru, 2014, li reverenzjalment jigi sottomess ukoll imur kontra l-principji ta' l-etika professjonali;

3. Illi dawna l-eccezzjonijiet in linea preliminari qeghdin jigu sottomessi bl-ebda ntenzjoni frivola jew vessatorja imma a bazi ta' Artiklu 320 et sequitur, partikolarment Artiklu 321 tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dana peress illi apparti mill-fatt li r-Rikorrenti / Attrici dahlet lill-Konvenut / Intimat fi spejjez mhux mehtiega, b'mod illi Registru biss l-Intimat / Konvenut se jkollu jhallas erba' mija u

kwazi hmistax-il ewro (EUR415) apparti minn spejjez ohra meta dan proceduralment ma kienx mehtieg ghax il-procedura idoneja hija ferm aktar semplici u irhisa, imma anke minhabba l-fatt li l-kontendenti kienu ilhom jafu lil xulxin tnax-il sena, ghexu ma' xulxin ghal hdax-il sena u hames snin fil-fond de quo li gie akkwistat nhar il-31 ta' Ottubru, tas-sena 2007 (31.10.2007) u ghalhekk ghal hames snin shah il-kontendenti rresidew f'dan il-fond fejn il-Konvenut / Intimat ghamel diversi spejjez mill-paga limitata li ghandu ta' madwar erba' mitt ewro kull hmistax, u ghaldaqstant kien agir ta' qerq da parti tar-Rikorrenti / Attrici li flok sabet soluzzjoni bonarja permezz ta' Medjazzjoni, kif l-Intimat prova jaghmel nhar it-Tlieta, 29 ta' Lulju, 2014, sab lilu nnifsu f'konfront inutli li hlief spejjez mhux qed jiswa billi l-Konvenut / Intimat ma ghandu ebda residenza alternattiva fejn imur, u l-fond de quo kien qed jithallas permezz ta' self illi l-kontendenti kienu ghamlu u illi l-Konvenut / Intimat dejjem hallas sehemu, waqt li r-Rikorrenti / Attrici dana ma bdietx taghmlu bl-intiza illi l-Bank of Valletta jiehu lura l-fond de quo: ara Dokumenti fit-Tielet Taqsima ta' din ir-Risposta Guramentata: Dokumenti ECC1 u ECC2, zewg komunikazzjonijiet rispettivament datati jum it-Tlieta, 29 ta' Lulju, 2014 u l-Gimgha, l-1 ta' Awwissu, 2014;

4. Premess illi proceduralment ir-Rikorrenti / Attrici ma nnotifikatx lil Konvenut / Intimat bil-mod kif ordnat minn dina l-wisq Onorabbli Qorti fl-udjenza tad-19 ta' Novembru 2014 u dana skond l-ordni li tat dina l-wisq Onorabbli Qorti billi l-procedura li bih l-Intimat / Konvenut sar jaf b'din il-kawza kienet permezz ta' l-Affissjoni u jirrizulta manifestament mill-Atti Gudizzjarji li tentattiv biex il-Konvenut jigi notifikat wara l-hinijiet legali sar darba biss (u mhux darbtejn) kif ordnat mill-Qorti: ara l-hlas fil-11 ta' Novembru 2014 u r-riferta negattiva tat-13 ta' Novembru 2014, immedjatament saret l-affissjoni minghajr ma jirrizulta li ghadha saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u zewg gazzetti ta' kuljum, kif ordnat mill-Qorti qabel l-ewwel dehra fit-30 ta' Settembru, 2014: ara l-Atti Processwali, u ghaldaqstant il-Konvenut / Intimat b'rispett lejn il-Qorti qed jaghmel dina r-Risposta Guramentata waqt li jissottometti li d-Digriet tal-Qorti tat-30 ta' Settembru 2014 ma giex onorat;

5. Premess illi kwantu ghal eccezzjoni ohra n-nomina ta' Perit biex jistma l-istess fond hija kapricc biex ir-Rikorrenti / Attrici ddahhal lill-Intimat / Konvenut f'iktar spejjez u dana meta fit-22 ta' Mejju, 2014, l-Intimat / Konvenut kien ikariga lill-Perit Robert Musumeci biex jaghmel valutazzjoni ta' l-istess proprjeta' fejn il-valur tas-suq taghha gie stmat ghal mija u hamsa u tletin elf ewro (EUR135,000) u dana skond kif jirrizulta mid-dokument hawn anness ECC3;

6. Illi l-Konvenut / Intimat jirrileva li dawn il-proceduri ghal bejgh in Subbasta ma jistghux isehhu jekk ma jkunx hemm qbil ddikjarat bil-miktub mir-rapprezentanti tal-Bank of Valletta plc minhabba li ghad baqa' dejn sostanzjali x'jithallas fuq il-fond de quo u ghalhekk dawn il-proceduri fic-cirkustanzi huma nulli u invalidi billi t-terza persuna interessata fl-ezitu ta' dan il-fond immobiljari mhijiex parti fil-kawza;

7. Illi eccezzjoni ohra hi li jekk dan il-fond immobiljari jinbiegh bil-mod kif proceduralment skorrett qed taghmel ir-Rikorrenti / Attrici, ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni d-danni kollha li sofra, qed isofri u / jew ghad jista' jsofri l-Intimat / Konvenut u dana peress illi kienet ir-Rikorrenti / Attrici i qabdet u telqet mill-fond de quo u regghet irritornat biex tirrisjedi ghand ommha, waqt li l-Intimat / Konvenut m'ghandux fejn imur lura u ghaldaqstant ir-Rikorrenti / Attrici ghandha jew issib hi jew taghti zmien lill-Konvenut / Intimat minn fejn isib post alternattiv u dana minhabba li ghad hemm

dejn sostanzjali fuq il-fond de quo a bazi ta' l-att pubbliku esebit in Atti Nutar Dr Robert Aquilina tal-31 ta' Ottubru 2007;

8. Illi ghaldaqstant l-Intimat / Konvenut m'ghandux ibati ebda spejjez minhabba li mhux tort tieghu dak li sehh imma tort il-kapricci tar-Rikorrenti / Attrici li qarrqet bl-Intimat / Konvenut u rrifjutat li tasal ghal ragunament gust b'mod illi minghajr ma tiddisturba lill-Konvenut / Intimat mill-fond de quo l-uniku residenza tieghu, tasal ghal ftehim bonarju a bazi tas-sitwazzjoni finanzjarja u realistika ta' l-istess Intimat / Konvenut.

Il-qorti semghet il-provi u trattazzjoni u rat l-atti.

Dan il-kaz jitratta dwar il-fond numru 85, Luna, Triq il-Profs. Nerik Vassallo, Siggiewi li l-kontendenti xtraw flimkien b'kuntratt tal-31 ta' Ottubru 2007 (fol. 5). Il-kontendenti kienu f'relazzjoni li eventwalment spiccat. L-attrici trid li l-fond jinbiegh b'licitazzjoni. Hemm qbil li l-fond m'huwiex kommodament divizibbli. Il-partijiet jaqblu li mal-istima ta' €135,000 li l-perit Robert Musumeci kien ghamel fir-rigward tal-valur tal-fond. Ghaldaqstant m'hemmx htiega li jinhatar perit tekniku.

Il-konvenut ressaq numru ta' eccezzjonijiet preliminari:-

i. **Nullita tar-rikors guramentat** – il-konvenut qal li ma *".... gietx applikata l-procedura fejn tirrigwarda bejgh in licitazzjoni"* minghajr ma ghamel riferenza ghad-disposizzjoni tal-ligi li suppost ghandha tapplika. Il-qorti hi tal-fehma li l-attrici ma kellhiex triq ohra ghajr li tipprocedi b'kawza sabiex il-fond jinbiegh b'licitazzjoni, gialadarba ma tridx tibqa' fi stat ta' komproprjeta u l-fond m'huwiex kommodament divizibbli.
ii. **Kunflitt ta' interess** – eccezzjoni li nghatat bla bzonn. L-attrici kellha kull dritt li tikkonferma r-rikors guramentat u l-affidavit quddiem l-istess ufficjal, diment li ghandu l-kwalifiki mehtiega mil-ligi sabiex jaghti l-gurament.
iii. **Spejjez** – fil-fehma tal-qorti l-attrici kienet kostretta li taghmel din il-kawza minhabba li l-konvenut baqa' passiv. Hu evidenti li l-konvenut irid ikompli jghix fil-fond. Jidher li din kienet ir-raguni ghalfejn ma nstabitx soluzzjoni bonarja. Fir-rigward tal-proceduri ta' medjazzjoni li jidher li l-konvenut ippropona fil-Qorti tal-Familja (fol. 51), dik il-procedura ma tapplikax ghall-kaz in ezami (ara Ligi Sussidjarja 12.20).
iv. **Nullita' tan-notifika** – kuntrarjament ghal li jsostni l-konvenut, id-digriet tat-30 ta' Settembru 2014 (fol. 26B) ma jghidx li kellhom isiru zewg tentattivi ta' notifika wara l-hin legali. L-attrici ghamlet tlett tentattivi ta' notifika tal-konvenut, li kollha taw ezitu negattiv. Kienet

ghalhekk gustifikata li tipprocedi bin-notifika permezz tal-affissjoni u pubblikazzjoni (ara digriet tat-30 ta' Settembru 2014).

v. **<u>Dejn mal-Bank of Valletta plc</u>** – 'il fatt li l-fond oggett tal-kawza qieghed iservi bhala garanzija ghal self li l-kontendenti kienu hadu minghand il-Bank of Valletta plc, mhu ta ebda ostakolu li jsir il-bejgh b'licitazzjoni. Id-dritt tal-bank li jithallas lura s-self ser jibqghu ntatti.

Fil-meritu l-konvenut stieden lill-qorti biex tiehu in konsiderazzjoni d-danni li qieghed isofri in kwantu kienet l-attrici li qabdet u telqet mill-fond u marret tghix m'ommha filwaqt li hu m'ghandux fejn imur ighix. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva li:-

i. Ma saret l-ebda rikonvenzjoni.
ii. L-attrici kellha kull dritt li twaqqaf ir-relazzjoni. B'daqshekk ma jfissirx li l-konvenut ghandu xi jedd li jkompli jghix fil-fond.

Il-konvenut qal ukoll li fil-fond ghamel hafna spejjez matul il-hames snin li l-kontendenti ghexu flimkien. F'affidavit xehed hekk:

"…. Jien kont ghamilt ix-xoghol fid-dar, fosthom it-torba ta' mal-art, qattajt it-trinek, ghaddejt id-dawl, ghaddejt il-pajpijiet tal-ilma, ghamilt l-ensuite, suffetti, ksejtu u jabbajdtu barra u gewwa, u hafna affarijiet li stajt naghmel jien, coving, insomma kull haga li stajt naghmlilha jien fid-dar ghamiltha jien biex niffrankaw xi haga ovvjament" (fol. 115).

In kontro-ezami l-attrici kkonfermat li meta xtraw il-fond kien ghadu gebel u saqaf. Ziedet tghid:

"Nikkonferma li Etienne kien bajjad il-post u anke ksieh minn gewwa. Il-kisi ta' barra sar minn sid il-blokk. Ghamel it-trinek tad-dawl u ilma. Sabiex sar l-wiring qabbadna electrician. Dan hallastu jiena. Gieli kien hemm xi materjal li nxtara minn Etienne. Iz-zebgha xtraha Etienne. Nikkonferma li anke l-bieb ta' barra Etienne hadmu u l-materjal hu xtrah. L-aluminju ghamiltu jiena. Dawn huma twieqi, bibien tal-post. Lm800. Jien infaqthom dawn. Il-madum xtrajtu jiena imma ma qeghdedux Etienne. Nikkonferma li l-kamra tal-banju poggiha z-ziju tieghi. Jien hallastu. Jismu Mario Scicluna" (seduta tas-27 ta' April 2015).

L-attrici qalet ukoll li certu xogholijiet kienu sar mis-sid li minghandu xtraw il-fond:

"Dak iz-zmien jien u Etienne ma kellnix il-funds, is-sitt elef li kellna naghtu lis-sid u ghalhekk kien jithallas bin-nifs. Il-pagamenti keinu jsiru darba fis-sena. Kont immur jien ghand is-sid bil-flus. Il-flus kollha jien hrigthom".

L-attrici pprezentat kopja ta' kuntratt datat 31 ta' Ottubru 2007 (fol. 70) fejn il-kontendenti ddikjaraw li huma debituri ta' Carmelo Mizzi ghas-somma ta' Lm6,000 (fol. 70). Ipprezentat ukoll ricevuti tal-hlasijiet li ghamlet lil Mizzi (fol. 72-78). Fl-ircevuti jinghad li l-hlas sar mill-attrici. Inoltre pprezentat rendikonti ta' kontijiet bankarji f'isimha personali minn fejn jirrizulta li fiz-zmien meta kienet qeghda thallas lil Mizzi, kienet qeghda tittrasferixxi s-somma f'kont bankarju f'isem il-kontendenti (ara fol. 79-106). Il-konvenut ma ressaqx provi li jikkontradicu dawn il-provi.

Hu evidenti li z-zewg partijiet ikkontribwew b'mod jew iehor sabiex il-fond sar abitabbli. Ix-xoghol li ghamel il-konvenut sar fi hwejgu. Mill-provi li tressqu l-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-kontribut tal-konvenut ghandu valur ikbar mill-ispejjez li ghamlet l-attrici. Pjuttost li l-indikazzjoni hi mod iehor meta tqies il-hlas ta' €13,976.24 li l-attrici tat lil Carmelo Mizzi. Dan apparti li l-qorti tinnota wkoll kif il-konvenut biddel is-serratura tal-bieb ta' barra u ghadu jgawdi l-fond b'mod esklussiv u bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-attrici. Stat ta' fatt li zgur ilu jipprevali mill-inqas matul din l-ahhar sena.

Meta tqies dawn ic-cirkostanzi l-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenut li ghandha tigi likwidata xi somma flus li ghandha tinghata lilu mir-rikavat tal-bejgh sabiex b'hekk ikun gie kkumpensat ghax-xoghol li ghamel fil-fond.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni.**
2. **Tichad it-tieni eccezzjoni.**
3. **Tichad it-tielet eccezzjoni.**
4. **Tichad ir-raba' eccezzjoni.**
5. **Dwar il-hames eccezzjoni tiddikjara li hi ezawrita gialadarba waqt il-kawza kien hemm qbil fuq valur ta' €135,000 u ghalhekk ma kienx hemm htiega li jigi nkarigat perit sabiex jaghmel stima tal-fond.**
6. **Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet fil-meritu.**
7. **Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond numru hamsa u tmenin (85), Luna, Triq il-Profs Nerik Vassallo, Siggiewi gialadarba hemm qbil li m'huwiex kommodament divizbbli.**
8. **Tordna li l-bejgh isir nhar id-29 ta' Settembru, 2015 fil-11.30am fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta.**

9. **Tiddikjara li ghal finijiet tal-bejgh b'licitazzjoni, l-istima tal-fond hi ta' mija u hamsa u tletin elf ewro (€135,000).**
10. **Tordna li r-rikavat mill-bejgh jinqasam ugwalment bejn il-kontendenti wara li jithallas id-dejn li l-kontendenti ghandhom mal-Bank of Valletta plc (kont numru: 40016344956)[1].**

Spejjez, jinqasmu in kwantu ghal 40% a karigu tal-attrici u 60% a karigu tal-konvenut[2]. Spejjez li ghad iridu jsiru ghall-bejgh b'licitazzjoni, jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet. Jibqa' rizervat id-dritt ta' kull parti li jitlob li l-barranin jigu mistiedna biex joffru fil-bejgh skond l-Artikolu 517 tal-Kodici Civili.

< Sentenza Finali >

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

[1] Waqt is-seduta tad-9 ta' Jannar 2015 gie ddikjarat: *"Hemm qbil bejn il-partijiet li s-self mal-bank qieghed jithallas permezz ta' pagamenti mensili u kull parti qeghda kull xahar thallas nofs il-hlas"* (fol. 68). Inoltre sal-31 ta' Dicembru 2014 il-bilanc li kien ghadu dovut hu ta' €71,502.09 (fol. 67).

[2] Il-konvenut ghandu jaghmel tajjeb ghall-iktar mill-ispejjez in vista tal-eccezzjonijiet preliminari li gew michuda u 'l fatt li qieghed jirrezisti bla bzonn li l-fond jinbiegh.