KOMUNJONI - LICITAZZJONI

*MEDJAZZJONI KAP 474 TAL-LIGIJIET TA' MALTA*

*ART 173(2)(C) TAL-KAP 12*

*ABBUZ TA' DRITT*

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## MHALLEF

## ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
**LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**

## Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' April 2016

**Kawza Numru : 21**
**Rikors Guramentat Numru : 1199/2013/LSO**

**Carmelo Vella**

**vs**

**Dr Gianfranco Gauci**

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Carmelo Vella (68054M) datat 17 ta’ Dicembru 2013 fejn espona: -

Illi l-esponent u l-konvenut huma komproprjetarji f'ishma indaqs u indivisament bejniethom tad-dar numru sebgha u disghin (97), Old Church Street, Birkirkara, in parti sovraposta ghal proprjeta' ta' terzi, inkluza l-arja libera u franka, bid-drittijiet, giustijiet u l-pertinenzi taghha kollha, kif akkwistata minnhom f'komunjoni bejniethom b'kuntratt tas-26 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dr Joanne Lia.

Illi l-esponent ma jridx jibqa' aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenut fuq il-fond imsemmi.

Illi l-istess post mhuwiex komodament divizibbli, u ghalhekk hemm lok li jigi licitat u r-rikavat jinqasam bejn iz-zewg kontendenti, f'ishma ugwali bejniethom.

Illi l-esponent ipprova jasal bonarjament f'arrangament mal-intimat ghax-xoljiment ta' din il-komunjoni, pero' l-isforzi tieghu ma wasslu mkien.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponent jitolob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara illi d-dar imsemmija numru sebgha u disghin (97), Old Church Street, Birkirkara, mhijiex 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 r-rikavat mill-bejgh hekk ordnat jinqasam nofs bin-nofs bejn il-kontendenti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li jibqa' minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-11 ta' Marzu 2014.

Rat ir-risposta guramentata u Dr Gianfranco Gauci (ID 0497976M) datata 1 ta' April 2014 (fol 16) fejn espona :

1. Illi l-eccipjent jaqbel li l-proprjeta` *de quo* tinbiegh bl-ahjar prezz li tista' ggib fis-suq;

2. Illi mhuwiex minnu kwantu dikjarat fir-raba' paragrafu tar-rikors guramentat li l-attur ipprova jasal bonarjament f' arrangament ma' l-eccipjent, billi l-eccipjent accetta l-proposti kollha ta' l-attur u kien l-attur li ma zammx mal-proposti tieghu stess u b'hekk ma mexiex *in bonafide;* ghalhekk ukoll, l-eccipjent mghandux ibati spejjez;

3. Illi l-eccipjent ihoss illi permezz ta' medjazzjoni jista' facilment jintlahaq qbil dwar modalita` ta' bejgh bonarju,

b'mod illi l-partijiet ikunu jistghu jbieghu l-proprjeta` *de quo* bi prezz ahjar milli permezz ta' bejgh b'licitazzjoni;

4. Illi l-proceduri odjerni jikkostitwixxi ezercizzju ta' abbuz ta' dritt, billi jmorru manifestament kontra l-interessi taz-zewg partijiet.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-konvenut Dr Gianfranco Gauci datata 7 ta' Lulju 2015 a fol 95 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Carmelo Vella datata 13 ta' Novembru 2015 a fol 103 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma t-Tlieta, 16 ta' Frar 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Pawlu Lia ghall-attur prezenti. Dehret Dr Sabrina Micallef ghall-konvenut prezenti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' April 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din l-azzjoni, l-attur, minhabba li ma jridx jibqa' aktar fi stat ta' komproprjeta` qed jitlob l-bejgh

b'licitazzjoni tal-proprjeta` bin-numru 97, Old Church Street, Birkirkara appartenenti lill-partijiet indivizibbilment bejniethom.

Il-konvenut laqa' billi sostna li l-proprjeta` ghandha tinbiegh bl-ahjar prezz possibbli fis-suq. Gie eccepit ukoll li l-attur ma mexiex mal-ftehim kif propost, fi ftehim bonarju li kien hemm bejn il-partijiet. Fit-tielet lok, gie eccepit li permezz ta' medjazzjoni jista' facilment jintlahaq ftehim bejn il-partijiet, u fir-raba' lok, inghad li l-procedura odjerna tikkostitwixxi abbuz ta' dritt.

**<u>Provi prodotti:</u>**

**L-Avukat Dr Gianfranco Gauci** xehed permezz ta' affidavit (fol 51- 53) u kkonferma li hu komproprjetarju tal-fond mertu tal-kaz in ezami. Semma li meta nxtara dan l-fond, l-intenzjoni dejjem kienet li jinbiegh bi qligh. Spjega li l-fond kien okkupat minn terzi, b'titolu ta' kera, u rnexxielhom, jilhqu ftehim biex dawn jivvakaw il-fond f'Settembru 2003. Qal li ma kienx hemm ftehim dwar spejjez biex jalteraw l-istruttura tal-fond, l-attur ma riedx jaghmel spejjez. Qal ukoll li hu biss ressaq bejjiegha prospettivi. Qal li f'Settembru 2003 ircieva ittra minghand Dr. Lia ghan-nom tal-attur, kien hemm korrispondenza li ghaddiet bejn it-tnejn, izda mbaghad l-ahhar komunikazzjoni li rcieva kien li ser imexxu b'dan il-kaz. Qal li hu qed jinsisti fuq il-medjazzjoni minhabba li b' bejgh b'licitazzjoni l-probabbilita` hi li t-tnejn li huma jitilfu minflok jaghmlu profitt.

**Carmelo Vella** in kontro-ezami (fol 89-91)[1] xehed li nofs il-proprjeta` hi tieghu u n-nofs l-iehor hi tal-konvenut. Hu kkonferma li kienu ftehmu li jitqabbdu l-*estate agents* u li jekk hemm bzonn jitbaxxa l-prezz biex il-proprjeta` tinbiegh. Izda, wara li dan kollu gie bit-tul, u li qisu min-naha tal-konvenut ra li mhux veru jrid ibiegh, u ghalhekk irrikorra ghall-kaz odjern.

**Louis Vella** xehed (fol 91 a tergo- 94)[2] u qal li hu ghalkemm mhux proprjetarju tal-fond in kwistjoni, imma ha hsieb hafna affarijiet hu personalment, fosthom li rnexxielu johrog in-nies mill-fond. Hu kkonferma li kien hu li wahhal tabella mal-fond bin-numru tal-avukat konvneut, biex min ikun interessat jikkuntatjah. Qal ukoll, li kienu qed jitolbu mija u ghaxart elef Liri Maltin bhala prezz. Hu pprezenta kopja ta' ftehim redatt mill-Avukat Gauci a fol 86-88. Semma li meta marru jkellmu l-Avukat Lia, ra li kien ghadda hafna zmien, ftehim ma kienx hemm ghax kienu qed jinbidlu l-verzjonijiet. Fuq insistenza ghaliex ma tqabbdux l-agenti u minflok iridu l-bejgh b'licitazzjoni, qal li kkonsidraw li mhux lant, u ghalhekk ikkonkludew li l-ahjar mod kien li jipprocedu b'dan il-kaz.

**<u>Rapport tal-Perit Alan Saliba:</u>**

[1] Seduta tas-7 ta' Mejju 2015.
[2] Seduta tas-7 ta' Mejju 2015

B'digriet ta' din il-Qorti tal-15 ta' April 2015, gie nominat il-Perit Alan Saliba bhala perit arkitett (fol 20) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 25 *et sequitur* tal-process.

Jirrizulta mid-deskrizzjoni peritali li l-fond in kwistjoni hu post qadim mibni fuq zewg sulari, bl-arja tieghu fil-kantuniera ma' Triq il-Wied, Birkirkara, f' post prominenti, li hu wkoll fi kliem il-perit stess fi 'Flood Risk Zone.' Gie konstatat ukoll li l-fond jinsab fi stat hazin u jehtieg li jsiru diversi xoghlijiet biex jerga' jibda jintuza.

Sabiex wasal ghall-kostatazzjonijiet tieghu, l-perit tekniku kkonsidra s-segwenti:

- Skont ic-*Central Malta Local Plan* mahrug mill-MEPA fl-2006, din il-proprjeta` tinsab fi 'Primary Town Centre' b' 'height limitation' ta' zewg sulari.

U wara dawn il-punti kkonsidrati, u tenut kont tal-lok fejn tinsab din il-proprjeta`, il-valur tal-proprjeta` fil-prezent giet stmata mill-Perit, fl-ammont ta' mitejn u hmistax-il elf Ewro (€215,000).

Fuq mistoqsijiet in eskussjoni, maghmula da parti ta' l-Avv. Gianfranco Gauci, il-Perit Alan Saliba wiegeb li l-kejl tal-bieb 'il fuq mill-wied kien ikkalkolat skont in-numru ta' filati. Spjega ulterjorment, li hu possibbli li l-pjan terran jinkludi wkoll 'intermediate floor' izda b'certa limitazzjonijiet. U ghall-finijiet ta' zvilupp kummercjali, minn esperjenzi dwar progetti fl-akwati, il-Perit Tekniku kkonsidra li l-faccata jkollha tinzamm u jsiru fethiet fiha permezz ta' fethiet

partikolari. Il-perit ikkonferma li l-fond jinsab f'zona kummercjali u l-valur tieghu jiddependi mill-izvilupp li jista' jsir tal-faccata.

Illi in segwitu, ma saritx talba ghall-periti perizjuri, fit-terminu taz-zmien, hekk kif stabbilit mil-ligi.

**Konsiderazzjonijiet ta' dritt:**

Fil-kawza **"Grech Carmelo vs Dr. Tonio Azzopardi"** deciza fit-28 ta' Jannar 2005 intqal:

*"Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sdien tal-fond ma jiridx jibqa' iktar bi shab ma' ohrajn, hija regolata bl-artikolu 515 sa 523 tal-kodici civili. Illi skont l-artikolu 518(1), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, ma hija mehtiega l-ebda formalita', u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti. Inoltre l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi segwita.*[3] *Vide ad ez. is-sentenza fil-kaz* ***"Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et"*** *P.A. – 22 ta' Jannar 1999)."*

Il-bejgh b'licitazzjoni hu regolat bl-**artikolu 515** *et sequitur* tal-Kap 16. Skont liema ghandu jsir tali bejgh meta l-fond mhuwiex komodament divizibbli (**art. 515**), li kull wiehed mill-konsorti jista' jitlob l-bejgh bl-irkant (**art. 516**), li jistghu

[3] Artikolu 521(1) tal-Kap 16.

jigu ammessi oblaturi estranei (**art. 517**) u l-bejgh isir taht is-setgha tal-Qorti (**art. 520**).

Illi inoltre t-talba sabiex gid immobli mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-principji ewlenin li jsawru l-istitut tal-ligi li titkellem dwar gid komuni. Fost dawn il-principji, hemm il-principju assodat li kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni indivizi in natura. (artikolu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din ir-regola.[4] Inoltre`, hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' jzomm haga in komun ma' haddiehor. (**Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Il-Qorti ghandha tinvestiga jekk il-beni indivizi humiex komodament divizibbli. F'dan l-ezercizzju, l-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-imposizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirrizultawx indaqs. (**artikoli 505 u 506 tal-Kap 16**).

Fil-kaz **"Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech"** P.A.- 8 ta' Marzu 1983 intqal:

"*Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz ta' divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn l-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."*

---

[4] Ara ad ez. Sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948, moghtija mill-On. Qorti ta' l-Appell fil-kawza **"Nazzareno Xuereb vs Giovanni Dimech et"** citata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz "**Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs in-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono pro et noe**. Et – dec.fid-29 ta' April 2005; App Civ:5.3.1954 fil-kawza fl-ismijiet **Baldacchino et vs Baldacchino** (Koll.Vol:XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawza fl-ismijiet **Fleri vs Portelli**(kollez. Vol.XlIII.ii.657)

Il-Qorti f'din il-kawza kkwotat il-kaz **"Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe"**. P.A. 6 ta' Marzu 1948, fejn gie ritenut li:

*"Meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati."*

Hekk insibu wkoll reiterat fil-kawza **"Herbert Conti vs George Tonna"** P.A. 24 ta' Marzu 1983 inghad:

*"Mill-banda l-ohra l-**artikolu 552 tal-Kodici Civili** jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda tal-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom*."

**<u>Applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-kaz in ezami:</u>**

Fil-kaz in ezami, ma giex dikjarat specifikatament mill-perit mahtur mill-Qorti li l-fond mhuwiex komodament divizibbli, *stante* li nghataw biss strettament il-kostatazzjonijiet teknici tal-fond. Madankollu, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw *seduta stante* fil-verbal tal-15 ta' Lulju 2014, li jaqblu li l-fond mertu ta' dawn il-proceduri mhuwiex komodament divizibbli, u ghalhekk hemm lok li jinbiegh. (fol 35).

Illi l-konvenut insista kemm fl-eccezzjonijiet tieghu kif ukoll fit-trattazzjoni li jigi ordnat process ta' medjazzjoni. Din il-Qorti diga ppronunzjat ruhha dwar dan permezz tad-digriet datat 11 ta' Marzu 2014 (fol 14). Illi dan gie deciz tenut

kont tal-fatt li din il-proprjeta` ilha mizmuma fi stat ta' komproprjeta` bejn il-partijiet ghal tul ta' snin sa mis-sena 1999 u gie vvakat mill-inkwilini fis-sena 2003 bi qbil mal-istess inkilini. Illi minn dak iz-zmien sakemm infethu dawn il-proceduri, jirrizulta li kien hemm tentattivi ta' ftehim bejn il-kontendenti li ma wasslu ghall-ebda ezitu finali. Il-Qorti mhix ser tidhol fil-kwistjoni ta' *bona fede* jew le tal-proposti li saru vicendeveolment u l-volonta' ta' attwazzjoni tal-istess proposti billi mhix il-mertu tal-kawza odjerna *ai fini* tat-talba ta' licitazzjoni, ghalkemm l-istess konvenut eccepixxa l-*abbus de droit* li ser jigi trattat iktar il-quddiem. Madanakollu fil-fehma konsiderata tal-Qorti l-gustizzja sostantattiva trid issir u l-ligi titkellem car dwar il-jeddijiet tal-kompropjetarji li jxolju l-komunjoni bejniethom meta ma jridux jibqghu izjed f'dan l-istat. Certament il-medjazzjoni mhix prevista bhala mezz ulterjuri sabiex jinholoq aktar dewmien meta huwa car li dan id-dewmien mhux ser iwassal ghall-ezitu definittiv.

Ikkonsidrat li **l-artikolu 173(2)(c) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** jiddisponi li:

*" sew minn jeddha jew għax tiġi ppreżentata nota minn xi parti fil-proċedimenti, tordna li l-proċedimenti jiġu sospiżi għal dak il-perjodu li tista' tqis li jkun adatt, u tirreferi lill-partijiet għand medjatur skont l-Att dwar il-Medjazzjoni."*

Skont l-Att dwar il-Medjazzjoni (Kap 474 tal-Ligijiet ta' Malta) il-partijiet fi procediment jistghu, b'nota li jaghmlu flimkien, jitolbu lill-qorti jew awtorita` ohra gudikanti tissospendi l-procediment billi jippruvaw jaslu ghal

soluzzjoni ghat-tilwima quddiem medjatur. (**Artikolu 18 tal-Kap 474**). B'differenza ma' dak dispost fl-artikolu 173(2) tal-Kap 12, il-Kap 474 jesigi li l-partijiet jipprezentaw it-talba flimkien dejjem salv id-diskrezzjoni tal-Qorti li tordna hi stess li l-procedimenti jigu sospizi sabiex il-partijiet jidhlu f'medjazzjoni.

Din id-distinzjoni mhix spjegata. Anzi l-emmenda introdotta **fl-artikolu 173(2) tal-Kap 12** sehhet permezz tal-istess Att li introduciet il-Medjazzjoni. Madanakollu fil-kaz odjern it-talba saret minn wiehed mill-partijiet skont il-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

F'kull kaz, hija fid-diskrezzjoni tal-gudikant li jordna s-sospensjoni. Jigi notat li id-disposizzjoni tinsab proprju f'dak l-artikolu procedurali il jaghti lill-gudikant poteri wiesgha biex jamministra l-kawza pendenti quddiemu tenut kont ukoll il-principji ta' speditizza u gustizzja mal-partijiet.

Illi l-partijiet kellhom kull opportunita` li jaslu ghal soluzzjoni bonarja ghat-tilwima permezz tal-medjazzjoni fis-snin antecedenti ghall-kawza (1999 - 2013). Illi anke, matul il-procedura tal-kawza odjerna, kien hemm kull opportunita` biex il-partijiet jaslu fi ftehim, izda dan ma sarx. Difatti l-Qorti fl-istess verbal fejn deklinat li tuza d-diskrezzjoni taghha skont l-**artikolu 173(2) tal-Kap 12** (fol 16) stiednet lill-partijiet biex jipprospettaw transazzjoni fil-mori. Mill-atti jirrizulta li dan sehh darba, almenu hekk ingieb a konjizzjoni taghha, wara l-prezentazzjoni tar-rapport peritali f'Lulju 2014 u l-kawza giet differita ghall-4 ta' Novembru 2014 u imbaghad ghall-Dicembru 2014 sabiex jigu pprezentati l-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

Fil-verbal tal-4 ta' Novembru 2014, id-difensur tal-attur iddikjara li ma gewx komunikati certu kondizzjonijiet offruti minn xerrej prospettiv lill-istess attur, li jindika li ma kienx hemm komunikazzjonijiet cari bejn il-kontendenti anke fit-tentattiv ta' ftehim.

Illi l-**Artikolu 17 tal-Kap 474** dwar il-medjazzjoni jipprovdi:

"Il-procediment ta' medjazzjoni jistghu jigu uzati mill-partijiet fil-medjazzjoni –

a) volontarjament, jew
b) wara li jinghata digriet jew ordni minn qorti jew awtorita` ohra gudikanti, jew
c) skont il-ligi.

F'dan il-kuntest, ta' min ighid li fil-kaz in dizamina, l-medjazzjoni hija fakoltattiva, u mhux obligatorja. Ghalhekk, il-Qorti, hi tal-fehma li l-insistenza kostanti da parti tal-konvenut ghall-medjazzjoni a tenur tal-artikolu 173 (2) (c) tal-Kap 12, ghandha tigi respinta. Illi, tenut kont tan-numru tas-snin li l-partijiet ilhom f'komproprjeta u tal-fond kif deskritt mill-perit mahtur, inkluz id-daqs tal-fond, jidher li l-ahjar mezz fl-interess komuni, hu dak ta' bejgh b'licitazzjoni.

**Abbuz ta' Dritt**

Illi gie rilevat ukoll, ripetutivament mill-konvenut, kemm fl-eccezzjonijiet, u fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, li l-kaz in ezami jammonta ghal abbuz ta' dritt, ghaliex il-komproprjetarji, ossia l-partijiet fil-kaz, kienu ftehmu

bejniethom li jqabbdu tlett '*estate agents'* biex ikunu jistghu ibighulhom din il-proprjeta`. Ghalhekk, gie sostnut mill-konvenut, li din il-kawza mhix fl-interess taghhom u tilledi d-drittijiet tieghu.

In tema legali l-artikolu **1030 tal-Kodici Civili** jistabbilixxi l-principju li jiggwida il-hsieb tal-legislatur taghna meta jiddisponi li *″Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu.″* Din id-disposizzjoni hija espressjoni legislattiva tal-massima *"qui suo iure utitur, non videtur damnum facere*". B'hekk *"Non e' in colpa chi, credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca"* **(Demajo vs Page** -Vol. XV. Pg. 34. P.A. 24. 1. 1895**).**

Kif gie enunzjat fil-kawza "**Jane Spiteri v Nicholas Camilleri"** (PA(JSP) - dec. 10 ta' Jannar 1992). "*Hu car ukoll li d-dritt ghar-rikors ghall-protezzjoni tal-Qorti hija fost l-aqwa drittijiet li fl-ezercizzju tieghu c-cittadin bl-ebda mod ma ghandu jigi mxekkel. Jinkombi fuq ic-cittadin pero' d-dover li ma jabbuzax minn dan id-dritt u jekk jabbuza jkun ritenut responsabbli ghad-danni provokati b'tali abbuz. Mill-banda l-ohra hu car ukoll l-fatt li t-talba ta' min ikun ipprovoka l-proceduri tigi michuda mill-Qorti, bl-ebda mod ma jfisser necessarjament li sar abbuz tad-dritt li tigi adita l-Qorti. Hu biss f'kaz eccezzjonali li dan ikun il-kaz. Dan ghaliex hu risaput li ghalkemm il-ligi hi oggettivament wahda ghal kullhadd, fl-istess hin hi spiss taghti lok ghall-*

*interpretazzjonijiet vari u soggettivi li l-partijiet u s-socjeta' jafdaw f'idejn il-gudikant biex jiddetermina u japplika."*

Kif jghid l-awtur *(***Baudry -Lacantinerie. -Trattato Prattico di Diritto Civi**le -Delle Obligazioni-Vol. VI. Pg. 560). *"Il diritto cessa dove comincia l'abbuzo … … riteniamo che basta, per prottegere tutti l-interessi che ne sono degni, per dare una base giuridica alle diverse decisioni che provocano l bisogni della societa', di aderire al concetto generale che tutti l diritti hanno dei limiti". Applikat dan il-principju ghad-dritt ta' azzjoni kontra persuna jfisser illi " chi agisce in mala fede od in seguito ad un grossolano errore, puo' essere condannato a pagare un' indemnita' al suo avversario…..".*

Il-limiti ta' responsabbilita' gew imfissra minn din il-Qorti diversament presjeduta f'sentenza moghtija fis-17 ta' Mejju 1902 fl-ismijiet **Francesco Camilleri v Lorenzo Gatt nomine** :

"**...***kif gie kostantement ritenut minn din il-Qorti, min ikun rebieh f'kawza jkollu dritt jitlob id-danni mill-parti l-ohra, meta jkunu fondati, mhux fuq is-semplici fatt tal-kontestazzjoni, imma fuq att doluz jew kolpuz ta' dik il-parti, li b'malizzja jew negligenza gravi tkun ikkagunatlu danni billi dahhlitu f'kawza*." Il-Qorti ssoktat ticcara li "*Dan ma jfissirx li kull min jitlef kawza ghandu wkoll jirrispondi ghad-danni, ghax min jesercita d-dritt tieghu mhux responsabbli ghad-danni li jistghu jigru, sakemm il-pretensjoni tieghu ma tkunx arbitrarja jew kapriccuza."*(**Kollez.Vol.XXVIII-I-288-**

**296; Vol.V,222; Vol.VII,I; Vol.XII,434; Vol.XXVII-I-72;** u **Appell 7 ta' Dicembru 1931** in re: **Barbara v Fleri** fejn gie ritenut li "*Meta jigu applikati l-principji fuq esposti ghall-kaz in ezami, l-appellant ghandu jigi mizmum responsabbli ghad-danni mitluba minnhabba l-pretensjoni tieghu temerarja u kapriccjuza***.**"

Illi jirrizulta li tali abbuz jigi riskontrat biss f'kazijiet eccezzjonali u dan kwazi dejjem f'kazijiet ta' vessatorjeta' **(Emanuele Calleja vs Carmelo Grima** -A.C. -XXXIX. I. 24) *nascenti* minn *mala fede* jew *dolo* jew almenu negligenza gravament kolpuza (**Agius vs Dott. Carbone nomine** -XIII. 434 -10.4.1890), fejn min ikun adixxa lill-Qorti ghall-hrug ta' tali mandat kawtelatorju ikun ibbaza fuq cirkostanzi manifesti "*priva di qualsiasi fondamento nel fatto e nel diritto per cui il giudizio promosso si dimostri vessatorio. Ma un fallace apprezzamento dei fatti posta a base dell'istanza e delle consequenze giuridiche che ne derivano non e' sufficiente a leggittimare una domanda per danni da parte del vincitore nelle lite".* **(Mugliette vs Bezzina** -XXVI. I. 405).

Minn dan johrog li l-element ta' vessatorjeta' jimplika abbuz tad-dritt ta' azzjoni gudizzjarja u mhux is-success *o meno* fis-sentenza finali.

Dan mhuwiex il-kaz odjern. Ir-rikorrent qed jivvanta dritt legittimu wara t-trapass ta' snin twal u l-Qorti ma tirriskontra l-ebda abbuz fil-fatt li jrid isarraf id-dritt ta' proprjeta' tieghu f'sehem mir-rikavat. Din il-Qorti, trid thares l-interessi

komuni tal-kondividendi kollha, fid-dawl tal-fatt li l-partijiet fil-kawza, qablu *tramite* d-difensuri taghhom, li l-immobbli mhuwiex komodament divizibbli. Ghalhekk, tenut kont tan-numru tas-snin li l-partijiet ilhom f'komproprjeta`, u tenut kont tal-atti tal-kaz, fosthom, id-dokumenti a fol 86-88, li juru li l-partijiet ma rnexxilhomx jilhqu ftehim, m'hemmx raguni ghaliex il-qorti m'ghandhiex tghaddi ghall-bejgh tal-proprjeta` b'licitazzjoni.

Ikkonsidrat li lanqas jirrizulta li l-konvenut minimament ipprova xi *malafede* jew zball grossolan fl-attur li jiggustifika l-eccezzjoni sollevata, konsiderazzjoni rilevanti wkoll ghall-kap tal-ispejjez.

Fil-kaz odjern, gie sostnut, fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur, li *in vista* tal-eta` tieghu, u tal-fatt li l-partijiet ilhom f'komproprjeta` ghal tnax-il sena, huwa proprju jedd tal-komproprjetarji li jiehdu s-sehem taghhom tal-beni indiviz.[5]

Referibbilment ghall-kap tal-ispejjez, il-konvenut eccepixxa fit-tieni eccezzjoni, li l-attur ma mexiex *in bona fide* meta wara li l-konvenut accetta l-proposti, l-attur ma zammx maghhom proprju billi pproceda bil-kaz *de quo*. Illi fl-ewwel lok, ma giex ippruvat li l-attur ma mexiex *in bona fide*, anke jekk wara t-trapass taz-zmien, dan biddel fehmtu, billi ma riedx jibqa' jistenna li jitfacca xerrej prospettiv, imma ddecieda li jipprocedi ghall-bejgh b'licitazzjoni bhala r-rimedju moghti mil-ligi stess.

[5] Artikolu 502 tal-Kap 16.

Ikkonsidrat, wara li ezaminat ix-xhieda u l-atti tal-kaz, li ghandha tghaddi biex tilqa' t-tlett talbiet tal-attur, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut.

## III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u tiddisponi mit-talbiet attrici kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba tal-attur u tiddikjara li l-proprjeta` *de quo* bin-numru 97, Old Church Street, Birkirkara mhuwiex komodament divizibbli.

2. Tilqa' t-tieni u t-tielet talba tal-attur u tordna li jsir il-bejgh b'licitazzjoni bil-procedura mfissra mil-ligi ghall-bejgh bl-irkant, tal-fond deskritt fir-rikors promotur u kif deskritt fir-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, bil-prezz stabbilit abbazi tal-valur moghti mill-Perit Tekniku fl-ammont ta' mitejn u hmistax-il elf ewro (€215,000) bl-ammissjoni ta' oblaturi estreneji biex ir-rikavat jinqasam bejn il-kontendenti bin-nofs bejniethom.

Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir fil-bini tal-Qorti nhar il-Hamis, is-16 ta' Gunju 2016 f'nofsinhar, u kull parti jkollha d-dritt li titlob li l-barranin jigu mistiedna sabiex joffru fil-bejgh b'avviz mahrug f'gurnal lokali wiehed mill-anqas sitt (6) ijiem qabel il-jum imholli ghall-bejgh.

**L-ispejjez jithallsu mill-partijiet bin-nofs bejniethom.**

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland**
**LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**
**28 ta' April 2016**

**Josette Demicoli**
**Deputat Registratur**
**28 ta' April 2016**