MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2016

Rikors Maħluf Numru: 165/15 LM

Construction & Turnkey House Limited

vs.

Dr Noel Bartolo u l-P.L. Veronica Rossignaud li b'digriet tas-17 ta' Marzu 2015 ġew nominati kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-komproprjetarji l-oħra tal-porzjoni art ta' ċirka ħames mija u ħamsin metri kwadri (550 m.k.), mill-artijiet Tal-Wileġ sive tal-Erba' Mwieżeb, fi Triq Burmarrad, San Pawl il-Baħar, assenti minn Malta u li isimhom mhux magħruf

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ta' **Construction & Turnkey House Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi") ippreżentat fit-23 ta' Frar, 2015, li jaqra hekk:

1. *Illi l-kontendenti huma komproprjetarji flimkien, is-soċjetà attriċi inkwantu għal 21/52 parti indiviża u l-konvenuti għar-rimanenti 31/52 parti indiviża tal-porzjon art f'San Pawl il-Baħar, formanti parti mill-art Tal-Wileġ sive Tal-Erba' Mwieżeb b'faċċata fi Triq Burmarrad, tal-kejl ta' ċirka 550 m.k. konfinanti Lvant mal-imsemmija triq, Xlokk u Nofsinhar ma' sqaq pubbliku bla isem, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha.*

2. *Illi preżentement din l-art tinsab imqabbla lil Anthony Ciappara.*

3. *Illi l-esponenti ma tridx tibqa' iktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenuti fuq l-art fuq imsemmija.*

4. *Illi l-istess art mhix komodament diviżibbli fl-ishma rispettivi tal-komproprjetarji kollha, u għalhekk hemm lok li tiġi liċitata biex ir-rikavat jinqasam bejn il-kontendenti fl-ishma rispettivi tagħhom.*

Għaldaqstant talbet lill-Qorti:

1. *tiddikjara illi l-porzjon art fi Triq Burmarrad, f'San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' ċirka 550 metri kwadri, fuq deskritta, mhix komodament diviżibbli skont il-kwoti rispettivi tal-kontendenti.*

2. *konsegwentement tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-imsemmija porzjoni art, okkorrendo bi stima ta' perit nominand minnha għal dan l-iskop.*

3. *tordna lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex jiffissa jum ħin u lok għall-bejgħ hekk ordnat.*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament ippreseduta tas-17 ta' Marzu, 2015 li permezz tiegħu ħatret lill-Avukat Dottor Noel Bartolo u lill-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-interessi tal-konvenuti.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-istess kuraturi deputati **Avukat Dottor Noel Bartolo u lill-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud** ippreżentata fit-18 ta' Ġunju, 2015 li permezz tagħha eċċepew li mhumiex edotti mill-fatti.

Rat l-affidavit ta' Joseph Attard[1] imnejn jirriżulta illi l-għalqa inkwistjoni ilha tgħaddi minn ġenerazzjoni għall-oħra permezz ta' wirt tant li nfirxet bejn ħafna nies. Permezz ta' żewġ kuntratti huwa xtara total ta' 21/52 indiviż filwaqt li r-rimanenti 31/52 jappartjeni li għadd ta' persuni isimhom mhux magħruf u lanqas huwa magħruf x'sar minnhom.

Rat ir-relazzjoni tal-AIC Paul Micallef[2], perit tekniku maħtur minn din il-Qorti.

Rat il-verbal fl-udjenza tat-23 ta' Mejju, 2016 li permezz tiegħu l-partijiet qablu li l-kawża titħalla għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

[1] A fol. 34 u 35 tal-proċess.
[2] A fol. 49 u 50 tal-proċess.

Illi l-bejgħ b'liċitazzjoni, meta wieħed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' iktar bi sħab ma' oħrajn, huwa regolat bl-Artikolu 515 sa 523 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Skont l-Artikolu 518(1), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgħ b'liċitazzjoni, mhija meħtieġa l-ebda formalità, u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftiehmu. Iżda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-għażla ta' liema proċedura għandha tiġi eżegwita hija mħollija f'idejn il-Qorti.

Illi t-talba sabiex proprjetà immobbli miżmuma minn għadd ta' sidien tinbiegħ b'liċitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prinċipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-liġi li titkellem dwar ġid komuni. Fost dawn il-prinċipji, hemm il-prinċipju assodat li kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni indiviżi *in natura*[3], l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor[4] u l-prinċipju l-ieħor illi l-bejgħ in liċitazzjoni huwa rimedju eċċezzjonali għal din ir-regola.[5]

Il-Qorti għandha tinvestiga jekk il-beni indiviżi humiex komodament diviżibbli, fi kliem ieħor jekk il-beni in komuni ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu. Il-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", filwaqt li l-kliem "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis

[3] L-Artikolu 502 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[4] L-Artikolu 496 tal-Kap. 16.
[5] Ara pereżempju is-sentenza tat-22 ta' Diċembru, 1948, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża **Nazzareno Xuereb vs. Giovanni Dimech** et ċitata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża **Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs. In-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono pro et noe. et** - deċiża fid-29 ta' April, 2005; App Civ: 5.3.1954 fil-kawża fl-ismijiet **Baldacchino et vs Baldacchino** (Kollez.Vol.XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawża fl-ismijiet **R. Fleri vs. G. Portelli** (Kollez. Vol.XlIII.ii.657)

fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu".[6]

Fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna tintuża l-espressjoni "komodament diviżibbli" u mingħajr diskapitu ċioè mingħajr preġudizzju tal-interessi tal-kondividendi.[7] Ikun hemm anke diskapitu meta l-fond bid-diviżjoni materjali jiġi deprezzat fil-valur ekonomiku tiegħu.

Hu neċessarju wkoll illi d-diviżjoni materjali ma tkunx tista' ssir komodament ċioè facilment, mingħajr inkonvenjent gravi, għaliex mhux neċessarja l-impossibbiltà ta' diviżjoni *in natura*, għaliex kieku kien hekk kwalunkwe post jista' jiġi diviż, salv l-każijiet tal-impossibbiltà assoluta minħabba l-konfermazzjoni jew estensjoni tal-post."[8] L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt. Il-kwistjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli fil-limiti hawn fuq imfissra."[9]

Illi f'dan l-ezerċizzju, l-Qorti għandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-impożizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirriżultawx indaqs.[10] Meta l-beni ma jistgħux jinqasmu komodament mingħajr ekwiparazzjonijiet esaġerati u sproporzjonati, għandhom jiġu liċitati.[11]

Illi fil-każ odjern, id-daqs u l-konfigurazzjoni tal-għalqa, li tinstab barra miż-

---

[6] Ara **Paul Grech et vs. Lawrence Grech et**, P.A.(JRM) 25.09.2003; u **Anthony Abela pro et vs. Joseph Abela et**, P.A. (PS) 27.1.2003.
[7] **Giuseppe Zammit vs. Ludgarda Grech**, P.A.- 8 ta' Marzu, 1983.
[8] Sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża **Giuseppe Meilak vs. Cecilia Zahra Scicluna**, deċiża fit-28 ta' Ġunju, 1948.
[9] **Paul Grech et vs. Lawrence Grech et**, P.A.(JRM) 25.09.2003.
[10] L-Artikoli 505 u 506 tal-Kap. 16.
[11] Ara **Speranza Vella vs. Antonio Sciberras noe**, P.A. 6 ta' Marzu, 1948

żona tal-iżvilupp, u l-għadd indefinit ta' komproprjetarji, li l-identità tagħhom lanqas biss hija magħrufa, tagħmilha impossibbli li l-għalqa tiġi maqsuma u għalhekk huwa opportun fl-interess tas-sidien kollha, magħrufa jew mhumiex, li l-għalqa tinbiegħ.

__Decide__

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi, billi tilqa' t-talbiet attriċi u ċioè:

1. tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-porzjon art f'San Pawl il-Baħar, formanti parti mill-art Tal-Wileġ sive Tal-Erba' Mwieżeb b'faċċata fi Triq Burmarrad, tal-kejl ta' ċirka 550 m.k. konfinanti Lvant mal-imsemmija triq, Xlokk u Nofsinhar ma' sqaq pubbliku bla isem, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha, mhix komodament diviżibbli skont il-kwoti rispettivi tal-kontendenti;

2. tilqa' t-tieni talba billi tordna illi l-bejgħ b'liċitazzjoni jsir bil-proċedura mfissra mil-liġi għall-bejgħ bl-irkant, bl-ammissjoni ta' oblaturi barranin. Għall-fini ta' valutazzjoni tal-immobbli l-offerti għandhom jibdew bil-prezz skont l-istima tal-perit tekniku li tirriżulta mir-rapport tiegħu u ċioè tletin elf mitejn u ħamsin euro (€30,250), u r-rikavat għandu jinqasam skont l-ishma rispettivi tal-kontendenti, u ċioè 21/52 għas-soċjetà attriċi u r-rimanenti 31/52 għall-konvenuti;

3. tordna lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex jiffissa jum, ħin u lok għall-bejgħ hekk ordnat;

4. tordna li s-sehem tal-assenti mir-rikavat tal-bejgħ, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż relattivi kollha, għandu jiġi depożitat taħt l-Awtorità tal-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu mill-imsemmija kuraturi deputati u dan fi żmien qasir u perentorju ta' ħmistax-il ġurnata mid-data meta l-bejgħ b'liċitazzjoni jkun konkluż.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-bejgħ b'liċitazzjoni, għandhom jinqasmu bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi tagħhom, b'dan li l-kuraturi deputati għandhom jitħallsu skont il-liġi.

Moqrija.

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