



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 19 ta' Gunju, 2019

Rikors Guramentat Nru: 206/2007 AF

**Simplex Limited (C-3759) u Maria Grima Baldacchino
ghal kull interess li jista' jkollha**

vs

**Lux Limited (C-3760) u ghal kull interess li jista'
jkollhom Antonia sive Tania Baldacchino, Petra Lindsay u
Luana Baldacchino**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi maħluf minn Maria Grima Baldacchino, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Permezz ta' kuntratt tas-sebgha (7) ta' Dicembru 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar, Emanuel Baldacchino akkwista l-utile dominium perpetwu ta' korp ta' bini gewwa Sacred Heart Promenade, Birzebbugia, numri 20, 21, 22, inkluz il-parapetti ta' quddiem li jigi kantuniera ma' Tank Street, numri 35, 36,

37, 38A u 38 minghand Carmelo Pace, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tlett Liri Maltin tlieta u sebghin centezmu u seba' millezmi (Lm3.73,7) (Dokument A).

Din il-proprjetà tikkonsisti f'dar wahda b'diversi ambjenti, ahjar maghrufa bhala Villa Zimmerman.

Permezz ta' kuntratt tas-sitta (6) ta' Dicembru 1990 fl-atti tan-Nutar Rita Sammut, Emanuel Baldacchino kkonceda l-istess proprjetà b'titolu ta' sub-cens perpetwu lis-socjetà rikorrenti Simplex Limited u s-socjetà intimata Lux Limited u dan f'shem indaqs bejniethom (Dokument B).

Emanuel Baldacchino miet fit-18 ta' Frar 1994 (Dokument C) u halla bhala werrieta tieghu lil uliedu Maria Grima Baldacchino u lil Joseph Mary Baldacchino u dan kif jirrizulta mit-testment tieghu (Dokument D) fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-7 ta' Novembru 1972 (ricerki testamentarji annessi u mmarkati Dokument E u F).

Joseph Mary Baldacchino li miet fis-26 ta' Jannar 2003 (Dokument G) halla bhala werrieta tieghu lill-intimata martu Antonia sive Tania Baldacchino u wliedhom l-intimati l-ohra Petra Lindsay u Luana Baldacchino u dan kif jirrizulta mit-testment unica charta datat 28 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (Dokument H), liema testment huwa l-ahhar testment tal-mejjet Joseph Mary Baldacchino (ricerki annessi u mmarkati Dokumenti I u J).

Is-socjetà rikorrenti Simplex Limited u s-socjetà intimata Lux Limited huma titolarji tas-sub cens perpetwu tal-proprjetà fuq deskritt f'shem ugwali w indiviz bejniethom permezz tal-kuntratt tas-6 ta' Dicembru 1990, filwaqt illi r-rikorrenti Maria Grima Baldacchino u l-intimati Antonia sive Tania Baldacchino u wliedha Petra Lindsay u Luana Baldacchino huma sub-direttarji tal-imsemmija proprjetà, liema sub dirett dominju ddevolva fuq l-intimati Antonia sive Tania Baldacchino u wliedha Petra Lindsay u Luana Baldacchino permezz ta' eredità.

Ir-rikorrenti Maria Grima Baldacchino ghandha l-kontroll assolut tas-socjetà rikorrenti (Dokument K) filwaqt illi l-intimati

Antonia sive Tania Baldacchino u wliedha Petra Lindsay u Luana Baldacchino, bhala werrieta tal-mejjet Joseph Mary Baldacchino, ghandhom il-kontroll assolut tas-socjetà intimata Lux Limited (Dokument L).

L-ishma tas-socjetajiet kontendenti fil-proprjetà mmobbli hawn fuq deskritta huma ugwali.

Ir-rikorrenti huma tal-umli fehma illi l-proprjetà hawn fuq deskritta ma tistax tigi komodament divizibbli.

Ir-rikorrenti ma jixtiequx jibqghu aktar in komunjoni mal-intimati u jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt naxxenti minn Artikolu 496 tal-Kapitolu 16 u cioè li jitolbu d-divizjoni tal-koproprjetà.

F'kaz li jirrizulta li din l-immobbli mhijiex komodament divizibbli din ghandha tigi mibjugha b'licitazzjoni tal-imsemmija immobbli sabiex jinqasam il-prezz taghha, liema bejgh ir-rikorrenti jixtiequ li ma tkunx miftuha ghal oblaturi estranei.

L-esponenta taf b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Previa kull dikjarazzjoni li r-rikorrenti u l-intimati huma ko-proprjetarji tal-fond ossia korp ta' bini gewwa Sacred Heart Promenade, Birzebbugia, numri 20, 21, 22, inkluz il-parapetti ta' quddiem li jigi kantuniera ma' Tank Street, numri 35, 36, 37, 38A u 38 minghand Carmelo Pace, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tlett Liri Maltin tlieta u sebghin centezmu u seba' millezmi (Lm3.73,7) konsistenti f'dar b'diversi ambjenti, ahjar maghurfa bhala Villa Zimmerman, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Rita Sammut datat sitta (6) ta' Dicembru 1990 u dana fil-porzjonijiet li ser jirrizultaw fil-mori tal-kawza, tordna d-divizjoni tal-imsemmija immobbli u dana skond il-porzjonijiet li jirrizultaw li ghadhom il-kontendenti.

2. Tinnomina perit arkitett sabiex ihejji u jipproponi pjan ta' qasma.
3. Tinnomina nutar biex jippubblika l-kuntratt tad-divizjoni u kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt relattiv.
4. F'kaz li jirrizulta li l-imsemmija immobbli ma hijiex komodament divizibbli, tordna li l-bejgh b'licitazzjoni, li m'ghandux ikun miftuh ghal oblaturi estranei, tal-imsemmija immobbli.
5. Tordna li r-rikavat mill-eventwali bejgh b'licitazzjoni jinqasam bejn il-kontendenti skond il-porzjonijiet li ser jirrizultaw fil-mori tal-kawza.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti maħlufa minn Petra Lindsay Baldacchino li permezz tagħha eċċepew illi:

In linea procedurali, it-talbiet attrici huma nulli u insostenibbli għaliex huma mmirati sabiex isir divizjoni parzjali tal-gid mizmum in komun mill-partijiet u l-eccipjenti ma jaqblux li għandha ssir divizjoni parzjali.

In linea procedurali wkoll, is-socjetà attrici trid tipprova li kellha l-awtorizzazzjoni li tintavola din il-kawza bid-debita awtorizzazzjoni tal-azzjonisti tagħha mogħtija f'laqgħa generali.

In linea procedurali wkoll, peress li Antonia Baldacchino, bhala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejnha u l-mejjet zewgħa Joseph Baldacchino kif ukoll bhala eredi tiegħu, u Luana Baldacchino u Petra Lindsay Baldacchino bhala eredi tal-istess Joseph Baldacchino, jivvantaw kreditu personali fuq l-immobbli in kwistjoni minhabba benefikati ta' valor konsiderevoli esegwiti fl-istess fond, liema benefikati jistgħu biss jigu valutati u kwantifikati sakemm l-immobbli ma

jinbieghx lil terzi, il-kawza odjerna ma ghandhiex tigi deciza qabel tigi determinata il-kawza *ad hoc* li ser tigi istitwita mill-konvenuti Baldacchino sabiex dan il-kreditu jigi kanonizzat b'sentenza. Altrimenti jigi rekat pregudizzju rrimedjabbli lill-istess konvenuti Baldacchino u jsir arrikkiment indebitu mis-socjetajiet f'din il-kawza. Jigi hawn rilevat illi kanonizzazzjoni ta' tali kreditu jkun jintitola lill-konvenuti Baldacchino li jirregistraw ipoteka legali u specjali fuq l-immobbli meritu ta' din il-kawza bi dritt anke li joffru fi kwalunkwe licitazzjoni jew subbasta animo compensandi.

Sussidjarjament u bla pregudizzju, fil-meritu, mhuwiex minnu li l-proprjetà in kwistjoni mhijiex komodament divizibbli.

Sussidjarjament u bla pregudizzju, fil-meritu wkoll, l-eccipjenti jissottomettu li t-talba ghall-ommissjoni ta' oblaturi estranie fl-eventwali bejgh b'licitazzjoni hija nsostenibbli skond Artikolu 521(2) tal-Kodici Civili.

Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-hames eccezzjoni, l-eccipjenti fi kwalunkwe kaz jitolbu li oblaturi estranei jigu fil-fatt ammessi f'eventwali licitazzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat is-sentenza parzjali tal-11 ta' Ottubru 2011 li permezz tagħha din il-Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Ottubru 2013 li kkonfermat is-sentenza tal-11 ta' Ottubru 2011 u għaldaqstant, irrinvjat l-atti lil din il-Qorti sabiex jissokta s-smiġħ tal-kawża.

Rat illi fl-udjenza tat-23 ta' Jannar 2014 ġie mahtur il-Perit Arkitett Mario Axisa bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjonijiet tal-perit tekniku.

Semgħet it-twegibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-partijiet.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għal diviżjoni, jew jekk ikun il-każ bejgħ b'licitazzjoni, tal-fond 20, 21, 22, Triq Dawret il-Qalb Imqaddsa, Birzebbuga, li s-soċjetajiet Simplex Limited u Lux Limited jiddetjenu b'ishma ndaqs taħt titolu ta' sub-ċens perpetwu. Il-partijiet l-oħra fil-kawża għandhom in komun bejniethom is-sub-dirett dominju tal-imsemmija proprjetà.

Jirriżulta mill-atti li Emanuel Baldacchino, illum mejjet, kien akkwista l-utile dominium perpetwu ta' din il-proprjetà, soġgetta għaċ-ċens perpetwu ta' Lm3.73,7, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-7 ta' Diċembru 1966. Din il-proprjetà hija magħrufa bħala Villa Zimmerman.

Permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1990 fl-atti tan-Nutar Rita Sammut, Emanuel Baldacchino kkonċeda din il-proprjetà b'titolu ta' sub-ċens perpetwu lis-soċjetajiet kontendenti f'din il-kawża nofs bin-nofs bejniethom.

Emanuel Baldacchino miet fit-18 ta' Frar 1994 u ħalla bħala eredi lill-uliedu l-attriċi u ħuha Joseph Baldacchino. Joseph Baldacchino miet fis-26 ta' Jannar 2003 u l-eredi tiegħu huma martu l-konvenuta Antonia Baldacchino u uliedu l-konvenuti Petra Lindsay u Luana aħwa Baldacchino. Fil-preżent, din il-proprjetà hija okkupata mill-konvenuta Antonia Baldacchino.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jgħidu li s-soċjetà attriċi għandha tipprova li kellha awtorizzazzjoni tintavola din il-kawża bid-debita awtorizzazzjoni tal-azzjonisti tagħha mogħtija f'laqgħa ġenerali. Dwar din l-eċċezzjoni l-konvenuti la għabu prova u lanqas jidher li qed jinsistu fuqha. Mill-istatut tas-soċjetà attriċi jirriżulta li Maria Grima Baldacchino għandha r-rappreżentanza legali u ġudizzjarja tal-

kumpanija u ma jirriżultax mill-istess statut illi hija kellha bżonn il-kunsens tal-azzjonisti sabiex tiġi intavolata l-kawża. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk tiġi miċhuda.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li huma jivvantaw kreditu personali fuq l-immobbli minħabba benefikati li saru minnhom fil-fond. Jgħidu għalhekk illi l-kawża odjerna m'għandhiex tiġi deċiża qabel tiġi determinata l-kawża *ad hoc* li ser ssir minnhom sabiex dan il-kreditu jiġi kanonizzat b'sentenza.

Il-Qorti tinnota li l-konvenuti la ġabu xi prova li huma kredituri ta' xi ħadd mill-partijiet fil-kawża, la li saret xi kawża *ad hoc* u lanqas dwar il-valur tal-allegat benefikati. Fi kwalunkwe każ, din tal-lum hija kawża għal diviżjoni ta' proprjetà miżmuma in komun bejn żewġ soċjetajiet. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk ukoll tiġi respinta.

A tenur tal-Artikolu 496 tal-Kodiċi Ċivili, is-soċjetà attriċi għandha d-dritt li titlob il-qasma tal-proprjetà. Skont l-Artikolu 502 imbagħad, kull wieħed mill-proprjetarji għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura. L-Artikolu 504 jipprovdi li meta wieħed jiġi biex jiffirma u jqassam l-ishma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet.

L-artikolu sussegwenti jgħid li d-differenza fid-daqs tal-ishma in natura, meta ma tistax bla xkiel tiġi evitata, titpatta bil-ħlas ta' somma ta' flus f'ammont daqs kemm tkun id-differenza bejn is-sehem akbar u s-sehem iżgħar, jew, skont l-artikolu ta' wara, bil-ħlas ta' renta.

Madanakollu, l-Artikolu 515(1) jiddisponi li meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.

Fil-mertu, il-konvenuti jeċċepixxu li l-fond huwa komodament diviżibbli. Jirriżulta mir-relazzjoni tal-perit tekniku li l-binja *de quo* hija residenza mibnija fuq żewġ sulari, bil-parapett u ġnien fuq wara li minnu wieħed jasal għall-garaxx formanti parti mill-istess proprjetà.

Jirriżulta li din il-proprjetà hija skedata bħala Grade 2 building. Skont il-perit tekniku, dan il-grad ta' protezzjoni huwa definit kif ġej:

"Buildings of some architectural or historical interest or which contribute to the visual image of an Urban Conservation Area. Permission to demolish such buildings will not normally be given. Alterations to the interior will be allowed if proposed to be carried out sensitively and causing the least detriment to the character and architectural homogeneity of the building."¹

Il-perit tekniku jispjega li kwalunkwe diviżjoni tista' ssir biss b'mod orizzontali, fejn fond ikun kostitwit mis-sular t'isfel u ieħor mis-sular ta' fuq. Il-perit tekniku jkompli billi jispjega li t-taraġ, li huwa meqjus bħala element arkitettoniku interessanti, ma jistax jintmiss, anzi għandu jiġi preżervat, u allura kwalunkwe diviżjoni tinvolvi li dan it-taraġ jiġi integrat mal-fond separat li jinħoloq mis-sular ta' fuq.

Dan ifisser li parti sostanzjali tal-ambjent mis-sular t'isfel ukoll irid jiġi inkorporat mal-fond fis-sular ta' fuq. Riżultat t'hekk, ikompli l-perit tekniku, il-fond li jinħoloq isfel ma jkunx jakkomoda aktar minn kamra tas-sodda waħda u biex kull parti tiegħu sehem ta' valur indaqs, ikun meħtieġ li jinbena parti mill-ġnien. Naturalment, din il-proposta hija soġġetta għall-ħruġ ta' permessi mill-awtoritajiet li hija kwistjoni aktar sensittiva peress illi kif diġà ntqal il-proprjetà hija skedata.

Il-perit tekniku spjega wkoll li l-valur ta' kull wieħed miż-żewġ fondi li kieku kellha ssir id-diviżjoni kif proposta tkun inqas minn nofs il-valur tal-proprjetà sħiħa. Skont il-perit, dan it-tnaqqis huwa ta' bejn 5-10% telf fil-valur.

Fir-relazzjoni tiegħu datata 16 ta' Ġunju 2017, il-perit tekniku vvaluta l-proprjetà fl-istat li hi llum fis-somma ta' €815,000. Wara li jsiru l-interventi li huwa ppropona, huwa jivvaluta l-fond li jirriżulta fil-pjan terran fis-somma ta' €425,000 u dak tal-ewwel sular fis-somma ta' €390,000. Sabiex isiru x-

¹ Policy UC07, Pjan ta' Struttura (1990)

xogħlijiet proposti minnu, hemm spejjeż ta' €46,800. Din is-somma ma tinkludix spejjeż bħal permessi għall-parkeġġ tal-ingenji. Il-perit tekniku ma għamel l-ebda stima taż-żewġ fondi li kellhom jirriżultaw skont il-pjan ta' qasma mingħajr ma jsiru x-xogħlijiet li huwa ppropona sabiex jiġi żviluppat parti mill-ġnien.

In linea ta' principju ġenerali, fil-każ ta' Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-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 il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom."

F'dan l-istess każ, ġie kkwotat il-każ ta' Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe, deċiż mill-istess Qorti fis-6 ta' Marzu 1948, fejn ġie ritenut li:

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

Għalkemm naturalment l-osservazzjonijiet tekniċi tal-espert inkarigat ghandhom il-piż tagħhom, il-punt jekk il-proprjetà hijiex jew le komodament diviżibbli u tistax tinqasam bla ħsara jew diskapitu huwa mħolli fid-deskrizzjoni tal-Qorti li għandha tiddeċiedi hi dan l-aspett skont iċ-ċirkostanzi. Kif osservat il-Qorti tal-Appell, *'anke fil-każ ta' dubbju dwar id-diviżibbiltà ta' fond il-Qorti trid timxi fuq il-principju li fond ma jiġix żmembrat b'mod li l-valur tiegħu jiġi deprezzat'* (Ara deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Giuseppe Meilaq vs Cecilia Zahra Scicluna, deċiża fit-28 ta' Ġunju 1948 u s-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs Nobbli Anna Maria Spiteri Debono pro et noe tat-28 ta' Jannar 2002).

Propjru fl-imsemmi każ ta' Giuseppe Mejlak vs Cecilia Zahra Scicluna, il-Qorti tal-Appell qalet li l-espressjoni 'komodament divizibbli' u 'minghajr diskapitu' ifissru cioè 'minghajr pregudizzju tal-interessi tal-kondividendi.....ikun hemm anke diskapitu meta l-fond bid-divizjoni materjali jigi deprezzat fil-valur ekonomiku tieghu....Hu necessarju wkoll illi d-divizjoni materjali ma tkunx tista' ssir komodament cioè facilment, minghajr inkonvenjent gravi; ghaliex mhux necessarja l-impossibilità ta' divizjoni in natura; ghaliex kieku kien hekk.....kwalunkwe post jista' jigi diviz, salv l-kazijiet ta' l-impossibilità assoluta minhabba l-konfermazzjoni jew estensjoni tal-post'

Kif intqal fil-każ ta' Paul Grech et vs Lawrence Grech et, deciż minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Settembru 2003:

"Madankollu, jekk biex jitharsu l-principji fuq imsemmija l-qasma tal-hwejjeg komuni tkun qeghda ssir biss fid-deher u tkun mgħobbija b'soluzzjonijiet imgebbda, bhal, per eżempju, ekwiparazzjonijiet qawwija, f'dan il-kaz ikun għaqli li ssir il-licitazzjoni u tkun qeghda tithares il-ligi fil-kelma u l-ispirtu tagħha jekk l-eccezzjoni tegħleb lill-principju.

Illi ngħad il-kliem "bla xkiel" fil-ligi jfissru bhala "minghajr ma ssir hsara lill-interessi ta' dawg li qegħdin jaqsmu", filwaqt li "bla hsara jfissru "minghajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-gid bil-qasma tieghu." L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija wahda ta' fatt. Il-kwistjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tigi ordnata l-licitazzjoni bhala mezz estrem biex wiehed johrog mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-divizjoni, tirriduci ruhha f'jekk il-qasma materjali hijjex possibbli fil-limiti hawn fuq imfissra."

Rilevanti għall-mertu tal-lum huwa l-każ ta' Charles J. Hughes vs Annunziata Pace, tal-31 ta' Mejju 2004, fejn din il-Qorti diversament presjeduta kienet qalet hekk:

"F'dan il-kaz il-fondi kif inhuma mhumieq divizibbli, u biex forsi jkun hemm possibilità li jsir divizibbli jrid jinbena sular iehor. Ghalhekk kif qal il-perit, ma jistax jinghad li prezentement il-fondi huma komodament divizibbli."

Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti permezz tad-deċiżjoni tagħha tal-25 ta' Mejju 2007 fejn żiedet tgħid hekk:

"Jidher li l-perit tekniku mahtur mill-Qorti biex jara jekk l-fondi humieq komodament divizibbli ezamina l-possibilità ` proposta mill-konvenuta mill-aspett kif propost fir-rapport mahrug mill-ufficcju tal-Periti Raniolo & Bencini. Biss jirrizulta li l-proposta ta' l-imsemmija periti, u li giet ezaminata u skartat mill-perit mahtur mill-Qorti, ma haditx in konsiderazzjoni l-qasma tal-proprjetà mizmuma in komuni, kif inhi illum, izda s-suggeriment kien li jsir bini "of a first floor" fuq arja tal-kejl ta' 106 metri kwadri. Din il-proposta mhux biss tmur kontra dak intiz bil-proceduri odjerni izda wkoll tinnessità l-intervent ta' l-awtorità inkarigata mill-hrug tal-permessi mehtiega - fatt dan li jirrendi l-ezercizzju kollu incert u mhux determinat kif hu mistenni li tkun sentenza ta' Qorti."

Finalment, kif spjegat il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fil-kaz fl-ismijiet Angelo Bartolo vs Joe Tabone, tal-24 ta' Ottubru 2003:

"Hemm ukoll ghalhekk l-aspett ekonomiku. Il-periti addizzjonali, kif ġia ngħad, ammettew illi jekk il-post jinqasam il-valur tiegħu ser jonqos. Minkejja illi l-konvenuti għandhom tassew id-dritt illi jesigu sehemhom mill-haga komuni in natura, madankollu dan m'għandhomx jagħmluh a skapitu tal-kondividenti kollha illi b'tali divizjoni ser jitnaqsilhom sew il-valur tal-proprjetà tagħhom. Fil-fehma tal-Qorti din ir-raguni hija wkoll importanti biex twassalha għad-deċiżjoni tagħha. Fond bhal dan illi fis-suq illum jista' jgib prezz konsiderevoli, m'għandux jigi saġrifikat semplicement għaliex il-konvenuti qed jinsistu illi jieħdu sehemhom in natura, b'detriment finanzjarju, wara kollox, tal-kondividenti kollha."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża odjerna, hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li d-diviżjoni sugġerita mill-perit tekniku xejn ma tiegħu in konsiderazzjoni jekk il-proprjetà hijiex komodament diviżibbli u mingħajr diskapitu kif imfisser fid-dottrina u ġurisprudenza ċċitata.

Kif sewwa jispjega l-perit tekniku, fit-teorija, kull binja tista' tiġi maqsuma. Izda l-liġi ma tgħid li d-diviżjoni għandha ssir akkost ta' kollox, imma jekk tista' ssir 'bla xkiel u bla ħsara'.

Il-proposta tal-perit tekniku tinvolvi spejjeż li jlaħħqu mal-ħamsin elf Ewro biex fost affarijiet oħra jinbena parti mill-ġnien bl-għan li ż-żewġ ishma jkollhom valur li jkun kwazi ugwali. Jirriżulta għalhekk li l-valur tal-proprjetà ser jonqos b'madwar ħamsin elf Ewro u ċioè l-ispejjeż meħtieġa sabiex isiru l-modifikazzjonijiet proposti. Il-Qorti żżid tgħid li ma hemm l-ebda garanzija li l-proposta ta' qasma ser tiġi approvata mill-awtoritajiet tenut kont li l-proprjetà hija skedata. Il-Qorti tenfasizza li l-fatt li binja skedata, huwa fattur ta' mportanza kbira hafna.

Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti tqis għalhekk illi l-proprjetà in kwistjoni, fil-preżent, ċertament li mhijiex komodament diviżibbli u l-komproprjetarji ma jistgħux jieħdu sehemhom mingħajr diskapitu. Fiċ-ċirkostanzi, din il-Qorti ma tarax il-possibilità ta' diviżjoni komda mingħajr ma jkun irrekat preġudizzju lil xi parti fil-kawża fil-forma ta' deprezzament tal-valur ekonomiku tal-proprjetà għaliex iridu jsiru spejjeż sostanzjali sabiex id-diviżjoni tkun possibbli.

Finalment, il-ħames u sitt eċċezzjoni ġew sorvolati in kwantu li fl-udjenza tas-7 ta' Novembru 2018 l-abbli difensur tal-atturi ddikjara li l-assisti tiegħu kienu qegħdin jaqblu li f'eventwali liċitazzjoni għandhom jiġu ammessi oblaturi estranei.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiddikjara li s-soċjetà attriċi Simplex Limited u s-soċjetà konvenuta Lux Limited huma ko-proprjetarji tal-fond ossia korp ta' bini ġewwa Sacred Heart Promenade, Birzebbuga,

numri 20, 21, 22 inkluż il-parapett ta' quddiem li jiġi kantuniera ma' Tank Street numri 35, 36, 37, 38A u 38, soġġetti għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlett liri Maltin, tlieta u sebgħin ċenteżmu u sebgħa milleżmi (Lm3.73,7), aħjar magħrufa bħala Villa Zimmermann f'ishma ugwali;

2. Tiddikjara li l-imsemmija proprjeta mhijiex komodament diviżibbli bejn l-imsemmija ko-proprjetarji;
3. Tordna għalhekk li jsir il-bejgħ b'liċitazzjoni bil-proċedura mfissra mill-ligi għall-bejgħ bl-irkant nhar l-14 ta' Ottubru 2019, u dan bil-prezz stabbilit abbazi tal-valur mogħti mill-Perit Tekniku Mario Axisa fl-ammont stabbilit ta' tmien mija u ħmistax-il elf Ewro (€815,000), u r-rikavat għandu jinqasam nofs bin-nofs bejn is-soċjetajiet Simplex Limited u Lux Limited;
4. Kull parti jkollha d-dritt li titlob li l-barranin jiġu mistiedna sabiex joffru fil-bejgħ b'avviż maħruġ f'gurnal lokali wieħed, mill-anqas sitt (6) ijiem qabel il-jum imħolli għall-bejgħ.

IMHALLEF

DEP/REG