- *komunjoni – liċitazzjoni ta' fond mhux komodament diviżibbli*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERĊIEĊA LL.D.

ILLUM, 27 TA' FRAR, 2020.

Rikors Nru. 842/19GM

Francesca Caruana ID 64889M

vs.

Jonathan Cauchi ID 29986M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-attriċi ppreżentat fit-3 ta' Settembru 2019 illi permezz tiegħu wara li esponiet illi:-

1) L-kontendenti huma ko-proprjetarji tal-fond ossia l-appartament internament immarkat bin-numru 3, fil-blokka bl-isem "Oċean Swell Apartments" fi Triq il-Fortizza ġewwa l-Mellieha, kif aħjar deskritt fil-kuntratt t'akkwist tal-istess proprjeta datat 11 ta' Diċembru elfejn u erbatax (2014) fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Miċallef;

2) Il-proprjeta` msemmija tappartjeni lill-kontendenti indiviżibilment bejniethom f'ishma ugwali, u ċjoe` 50% kull wieħed;

3) Ma tixtieqx tibqa' aktar fi stat ta' komunjoni ta' proprjeta mal-konvenut;

4) Lesta illi tixtri sehem il-konvenut minn din il-proprjeta u dan il-fatt ġie ikkonfermat lilha mill-Bank of Valletta;

5) Il-fond m'huwiex komodament diviżibbli bejn il-komproprjetarji kollha, u ċioe` l-kontendenti odjerni;

6) Nonostante l-fatt illi ġie diversi drabi interpellat sabiex dan il-fond jinbiegħ inkluż minn membri tal-familja tiegħu ossia l-ġenituri tiegħu u permezz ta' ittra tad-9 ta' Lulju 2019 li ġiet injorata u ittra oħra li ġiet ikkonsenjata personalment lilu mill-esponenti nhar is-6 ta' Awissu 2019, il-konvenut qiegħed jirrifjuta li jagħti l-kunsens tiegħu u jersaq għall-bejgħ ta' din il-proprjeta` biex b'hekk jintemm dan l-istat ta' komproprjeta;

7) Għalhekk kellha ssir din il-kawza sabiex l-attriċi tipprevalixxi ruħha mid-dritt naxxenti mill-Artikolu 516 tal-Kodiċi Ċivili.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-esponenti u l-konvenut huma komproprjetarji tal-proprjeta` ossia l-appartament internament immarkat bin-numru 3, fil-blokka bl-isem *Ocean Swell Apartments* fi Triq il-Fortizza ġewwa l-Mellieħa, kif aħjar deskritt fil-kuntratt t'akkwist tal-istess proprjeta` datat ħdax (11) ta' Diċembru elfejn u erbatax (2014) fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef fi kwoti ugwali bejniethom;

2. Tiddikjara li l-fond fuq indikat m'huwiex komodament diviżibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi tagħhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' Periti nominandi;

3. Tordna li l-istess proprjeta` fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indiviżament bejniethom, tinbiegħ jew lill-esponenti jew b'liċitazzjoni bil-parteċipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei;

4. Tordna li r-rikavat mill-bejgħ ta' l-istess proprjeta` dedotti l-ispejjeż, jiġi diviż ugwalment bejn il-kontendenti;

Bl-ispejjeż kollha u dawk kollha konnessi mal-bejgħ bil-liċitazzjoni, kontra l-konvenut;

Rat li l-konvenut ġie notifikat bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni;

Rat li waqt l-udjenza tat-3 ta' Diċembru 2019 il-konvenut ġie ddikjarat fi stat ta' kontumaċja;

Rat l-atti tal-kawża;

Ħadet konjizzjoni tal-affidavit tal-attriċi a fol 46;

Rat iċ-ċertifikat tal-perit Joe Greċh a fol 73 fejn hu ddikjarat li l-fond in kwistjoni jiswa €260,000 ikkonfermat minnu bil-ġurament (fol 75);

Rat li wara l-egħluq tal-provi tal-attriċi l-konvenut ingħata terminu sabiex jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet iżda baqa' inadempjenti;

Rat li l-kawża ġiet iddifferita għallum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi l-kwistjoni tal-bejgħ b'liċitazzjoni, meta wieħed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' iktar bi sħab ma' oħrajn, hija regolata bl-artikolu 515 sa 523 tal-Kodiċi Ċivili. Skont l-artiklu 518(1), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgħ b'liċitazzjoni, ma hija meħtieġa l-ebda formalita`, u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Iżda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-għażla ta' liema proċedura għandha tigi esegwita hija mħollija f'idejn il-Qorti[1];

Illi l-bejgħ b'liċitazzjoni hu regolat bl-artikolu 515 *et sequitur* tal- Kap 16;

Illi għalkemm il-bejgħ b'liċitazzjoni ta' beni immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew

[1] **"Greċh Ċarmelo vs Dr. Tonio Azzopardi"** deċiza fit-28 ta' Jannar 2005

għax ma jkunx hemm fehma waħda bejn is-sidien kollha, l-għażla ta' liema proċedura għandha tiġi segwita hija mħollija f'idejn il-Qorti[2];

Illi t-talba sabiex ġid immobbli miżmum minn għadd ta' sidien jinbiegħ b'liċitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prinċipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-ligi 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 indivizi in natura[3] u l-bejgħ in liċitazzjoni huwa rimedju eċċezzjonali għal din ir-regola[4]. Inoltre, ħadd ma jista' jigi mġiegħel li jibqa' jżomm ħaġa in komun ma' ħaddiehor[5];

Illi l-Qorti għandha tinvestiga jekk il-beni indiviżi humiex komodament divizibbli. F'dan l-ezerċizzju, l-Qorti għandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-impożizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirrizultawx indaqs[6]. Meta beni komuni jistgħu jiġu diviżi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni għandha ssir bil-mezz ta' divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistgħux jiġu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni għandhom jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom. L-istess prinċipju jgħodd meta l-beni ma jistgħux jinqasmu komodament mingħajr ekwiparazzjonijiet esaġerati u sproporzjonati[7];

Illi fil-kaz odjern, jidher ċar li *in vista* tad-daqs tal-fond mertu tal-każ, m'huwiex komodament diviżibbli, u li l-aħjar mezz huwa dak tal-bejgħ b'liċitazzjoni;

Illi referibbilment għall-istima mogħtija mill-Perit Tekniku, fin-nuqqas ta'

---

[2] Ara f'dan is-sens **"Edwards Major Joseph vs Ċusċhieri Dr. Leslie et"** P.A. – 22 ta' Jannar 1999).
[3] **Artikolu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**
[4] Ara ad eż. sentenza tat-22 ta' Diċembru, 1948, mogħtija mill-Onor. Qorti tal-Appell fil-kawża **Nazzareno Xuereb vs Giovanni Dimeċh et** ċitata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-Onor. Qorti tal-Appell fil-kaz **Niċholas Jensen Testaferrata pro et noe vs in-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono pro et noe**. et – deċiża fid-29 ta' April 2005; App Ċiv:5.3.1954 fil-kawża fl-ismijiet **Baldaċċhino et vs Baldaċċhino** (Koll.Vol:XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawza fl-ismijiet **Fleri vs Portelli** (kollez. Vol.XlIII.ii.657)
[5] **Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**
[6] **artikoli 505 u 506 tal-Kap 16**
[7] **Speranza Vella vs Antonio Sċiberras noe**. P.A. 6 ta' Marzu 1948). **Giuseppe Zammit vs Ludgarda Greċh** P.A.- 8 ta' Marzu 1983

kontestazzjoni xierqa jew prova kuntrarja, din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex tadotta l-istima mogħtija mill-Perit Joe Greċh (fol 73);

Deċide:

Illi għal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeċiedi** billi tiddisponi mit-talbiet skont dan li gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-attriċi u l-konvenut huma komproprjetarji tal-proprjeta` ossia l-appartament internament immarkat bin-numru 3, fil-blokka bl-isem *Ocean Swell Apartments* fi Triq il-Fortizza ġewwa l-Mellieha, kif aħjar deskritt fil-kuntratt t'akkwist tal-istess proprjeta` datat ħdax (11) ta' Diċembru elfejn u erbatax (2014) fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Miċallef fi kwoti ugwali bejniethom;

2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-fond fuq indikat m'huwiex komodament diviżibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi tagħhom;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tordna li l-istess proprjeta` fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indiviżament bejniethom, tinbiegħ b'liċitazzjoni bil-parteċipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei; bil-proċedura mfissra mil-ligi għall-bejgħ bl-irkant, u kif deskritta mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu a fol 73 tal-proċess, liema rapport għandu jifforma parti integrali mill-parti dispozittiva f'din is-sentenza, bil-valur stmat ta' €260,000.

4. Tordna li l-bejgħ b'liċitazzjoni jsir nhar it-Tlieta 19 ta' Mejju 2020 fl-10.30a.m. fil-bini tal-Qorti.

5. Tilqa' r-raba talba billi tordna li r-rikavat mill-bejgħ ta' l-istess proprjeta` dedotti l-ispejjeż, jiġi diviż ugwalment bejn il-kontendenti;

Tordna li l-ispejjeż tal-kawża u tal-liċitazzjoni jinqasmu skont il-kwoti hawn fuq imfissra rispettivi tal-partijiet. Kull parti tħallas l-ispejjeż tat-taxxa li jistgħu ikunu minnu/minnha dovuti konnessi mal-bejgħ tal-fondi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERĊIEĊA