FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 27 TA' OTTUBRU 2020.

Rikors Nru. 758/20GM

John Apap , karta tal-identita` numru 476445(M) u Helen sive Nella Meadows mart Alan Meadows karta tal-identita` numru 259844(M)

vs

Maria Anna sive Manon armla ta' Roger Calleja karta tal-identita' numru 322047(M)

Il-Qorti,

Fir-Rikors Ġuramentat, l-atturi wara li esponew illi flimkien ma' oħthom il-konvenuta huma sidien tal-appartament fit-tieni sular (*first floor*) internament immarkat bin-numru tlieta ittra 'c' (3c) formanti parti minn blokk t' appartamenti

bin-numru uffiċċjali dsatax (19) li jġib l-isem 'McIver Flats', ġewwa McIver Street, tas-Sliema flimkien mal-kamra tal-bejt immarkata bl-ittra tlieta ittra 'c' (3c) liema appartament huwa soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' disgħa punt tlieta tnejn Ewro (€9.32) ekwivalenti għal erba' liri Maltin (Lm4), għal mija u ħamsin (150) sena li bdew jiddekorru mill-ewwel (1) ta' Jannar elf disa' mija u ħamsa u tletin (1935) bid-dritt tal-komunjoni tal-entrata, bitħa, drenaġġ, taraġ u l-bejt flimkien mal-propjetarji l-oħra tal-appartamenti fl-istess blokk, liberu u frank minn kull piż ieħor, u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, liema appartament m'huwiex komodament diviżibbli u r-rikorrenti jixtiequ jitterminaw l-istat ta' kompropjeta` iżda l-konvenuta dejjem irreżistiet l-isforzi biex jintlaħaq ftehim.

Talbu lil din il-Qorti sabiex :

1. tiddikjara u tiddeċiedi li l-appartament fit-tieni sular (first floor) internament immarkat bin-numru tlieta ittra 'c' (3c) formanti parti minn blokk ta' appartamenti enumerat uffiċjalment bin-numru dsatax (19) li jġib l-isem 'McIver Flats', ġewwa McIver Street, tas-Sliema flimkien mal-kamra tal-bejt immarkata bl-ittra tlieta ittra 'c' (3c) liema appartament huwa soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' disgħa punt tlieta tnejn Ewro (€9.32) ekwivalenti għal erba' liri Maltin (LM4), għal mija u ħamsin (150) sena li bdew jiddekorru mill-ewwel (1) ta' Jannar elf disa' mija u ħamsa u tletin (1935) bid-dritt tal-komunjoni tal-entrata, bitħa, drenaġġ, taraġ u l-bejt flimkien mal-propjetarji l-oħra tal-appartamenti fl-istess blokk, liberu u frank minn kull piż ieħor, u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu mhuwiex kommodament divizibbli.

2. tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-appartament fit-tieni sular (first floor) internament immarkat bin-numru tlieta ittra 'c' (3c) formanti parti minn blokk ta' appartamenti enumerat uffiċjalment bin-numru dsatax (19) li jġib l-isem 'McIver

Flats', ġewwa McIver Street, tas-Sliema flimkien mal-kamra tal-bejt immarkata bl-ittra tlieta ittra 'c' (3c) liema appartament huwa soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' disgħa punt tlieta tnejn Ewro (€9.32) ekwivalenti għal erba' liri Maltin (LM4), għal mija u ħamsin (150) sena li bdew jiddekorru mill-ewwel (1) ta' Jannar elf disa' mija u ħamsa u tletin (1935) bid-dritt tal-komunjoni tal-entrata, bitħa, drenaġġ, taraġ u l-bejt flimkien mal-propjetarji l-oħra tal-appartamenti fl-istess blokk, liberu u frank minn kull piż ieħor, u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu okkorendo bin-nomina ta' perit Arkitett biex jagħmel stima tiegħu u dan bl-ammissjoni tal-barranin sabiex jiġu mistiedna biex joffru fil-bejgħ b'liċitazzjoni u taħt dawk id-direttivi u provvedimenti li jkun jidrilha li huma xierqa u neċessarji.

3. tordna r-rikavat mill-bejgħ jiġi allokat lill-partijiet u jittieħdu minnhom skont il-kwota ta' kompropjeta` tagħhom u ċjoe' terz (1/3) għal kull wieħed u waħda minnhom.

Bl-ispejjeż kollha inkluż il-VAT fuq id-drittijiet professjonali kif ukoll dik ta' l-ittra uffiċjali li ġġib id-data tal-14 ta' Marzu 2019 kontra l-konvenuta.

Rat in-nota konġuntiva in virtu ta' liema il-partijiet iddikjaraw li l-valur tal-fond in kwistjoni huwa ta' €280,000 u dan għall-fini tat-tieni talba tar-rikors ġuramentat.[1]

Rat in-nota t'ammissjoni tal-konvenuta li permezz tagħha għamlet referenza għat-talbiet kollha li saru minn ħutha f'din il-kawża u ddikjarat illi hi taqbel mal-istess talbiet u għalhekk ammettiethom.

Rat l-atti kollha tal-każ.

[1] Fol 13

Ikkunsidrat :

It-talba sabiex ġid immobbli miżmum minn għadd ta' sidien jinbiegħ 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 dak li kull wieħed mis-sidien ta' ħaġa komuni għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-ġid in natura,[2] u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor.[3]

Għalhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wieħed mis-sidien jieħu (skond is-sehem tiegħu) biżżejjed mill-ġid komuni fil-kwalita' li dak il-ġid ikollu filwaqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola[4] u tikkwalifika bħala rimedju straordinarju fil-konfront tar-rimedju ordinarju tal-qasma in natura.[5] Kemm hu hekk, l-artikolu 515 tal-Kap 16 ifisser f'liema ċirkostanzi għandha ssir.

Għandu jibqa' dejjem meqjus li l-liċitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-ġid komuni ma jkunx jista' jinqasam mingħajr xkiel jew fejn ikun hemm xi ġid li l-ebda waħda mill-partijiet ma tkun tista' jew tkun trid tieħu għandha. Illi ngħad li l-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru bħala "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", filwaqt li "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu."[6] Il-kwestjoni 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[7] fil-limiti hawn fuq imfissra.

[2] Art 502 tal-Kap 16
[3] Art. 496 tal-Kap 16
[4] Ara App. Ċiv.: 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 Fleri et vs Portelli (Kollez. Vol: XLIII.ii.657)
[5] App. Ċiv. 15.7.1969 fil-kawża fl-ismijiet Rita Grech et vs Gużeppi Żammit et (Mhix pubblikata)
[6] Ara, per eżempju, P.A. PS 27.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et
[7] App. Ċiv. 22.12.1948 fil-kawża fl-ismijiet Xuereb et vs Dimech et (Kollez. Vol: XXXIII.i.369)

Stante l-ammissjoni għat-talbiet tal-atturi min-naħa tal-konvenuta, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Decide

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-appartament fit-tieni sular (first floor) internament immarkat bin-numru tlieta ittra 'c' (3c) formanti parti minn blokk ta' appartamenti enumerat uffiċjalment bin-numru dsatax (19) li jġib l-isem 'McIver Flats', ġewwa McIver Street, tas-Sliema flimkien mal-kamra tal-bejt immarkata bl-ittra tlieta ittra 'c' (3c) liema appartament huwa soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' disgħa punt tlieta tnejn Ewro (€9.32) ekwivalenti għal erba' liri Maltin (Lm4), għal mija u ħamsin (150) sena li bdew jiddekorru mill-ewwel (1) ta' Jannar elf disa' mija u ħamsa u tletin (1935) bid-dritt tal-komunjoni tal-entrata, bitħa, drenaġġ, taraġ u l-bejt flimkien mal-propjetarji l-oħra tal-appartamenti fl-istess blokk, liberu u frank minn kull piż ieħor, u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu mertu ta' din il-kawża mhuwiex komodament diviżibbli.

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-ġid mertu ta' din il-kawża taħt is-setgħa ta' din il-Qorti, bil-valur iffissat kif jingħad iżjed 'il fuq cjoe ta' €280,000, bil-proċedura mfissra mil-liġi għall-bejgħ fl-irkant bil-Qorti bl-ammissjoni tal-barranin sabiex jiġu mistiedna biex joffru fil-bejgħ b'liċitazzjoni.

Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir fil-bini tal-Qorti f'data li għandha tiġi ffissata fi żmien xahar mir-Registratur, u kull parti jkollha d-dritt li titlob li l-barranin jigu mistiedna sabiex joffru fil-bejgħ, b'avviż maħruġ f'ġurnal lokali wiehed mill-anqas sitt (6) ijiem qabel il-jum imħolli għall-bejgħ.

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna li r-rikavat mill-bejgħ jinqasam indaqs bejn il-partijiet skond l-ishma rispettivi tagħhom, jiġifieri waħda minn tlett partijiet favur kull wieħed mill-atturi John Apap u Helen sive Nella Meadows u waħda minn terz favur l-konvenuta Maria Anna sive Manon Calleja.

L-ispejjeż inklużi l-VAT fuq id-drittijiet professjonali, taxxi, u dawk ta' l-ittra uffiċjali li ġġib id-data tal-14 ta' Marzu 2019 kif ukoll tal-irkant jinqasmu skond l-ishma rispettivi tal-partijiet fil-fondi mertu tal-każ.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA