QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 6 ta' Ottubru, 2021

Numru 13

Rikors Guramentat Nru. 1224/2019

Emanuel Galea

vs

Jason Paul Jones u Suzanna Maria Livingstone

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-23 ta' Dicembru, 2019 li jghid hekk:

1. Illi l-kontendenti flimkien bejniethom huma sidien tal-arja sovrapposta ghall-blokk flats bl-isem "Eureka Flats", bla numru, fi Triq Antonio Bosio, kantuniera ma' Triq il-Makna tas-Serrar, l-Imsida, u cioe mil-livell tas-saqaf tal-flats tmienja (8) u disgha (9) u tal-arja tal-bejt livell ma' l-imsemmija zewg appartamenti u cioe s-saqaf sovrappost ghall-flat numru sitta (6) mill-gholi tas-saqaf tal-istess tmienja (8) u disgha (9) 'l fuq, konfinanti mil-Lbic ma' Triq Antonio Bosio, mill-Grigal ma' Triq il-Makna tas-Serrar u mix-Xlokk mad-dar bin-numru disgha u tletin (39), Triq Antonio Bosio, Msida;

2. Illi l-esponenti wahdu huwa koproprjetarju fil-kwota ta' hames minn sitt ishma indivizi tal-arja imsemmija hawn fuq u dana permezz ta' att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo ta' nhar l-24 ta' Settembru, 2010 ("Dok. A"), kuntratt ta' bejgh u xiri fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo ta' nhar id-9 ta' Gunju, 2011 ("Dok. B"), kuntratt ta' bejgh u xiri fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo ta' nhar it-28 ta' Novembru, 2012 ("Dok. C"), kuntratt ta' bejgh u xiri fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo ta' nhar il-15 ta' Frar, 2018 ("Dok. D") u kuntratt ta' bejgh u xiri fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo ta' nhar it-13 ta' Mejju, 2019 ("Dok. E");

3. Illi l-konvenuti flimkien huma l-proprjetarji tar-rimanenti kwota ta' sest indiviz tal-arja imsemmija hawn fuq;

4. Illi ghalhekk l-imsemmija proprjeta immobbli, di proprjeta komuni tal-kontendenti fil-kwoti fuq indikati, mhijiex komodament divizibbli bejn l-istess kontendenti koproprjetarji;

5. Illi l-esponenti ma jridx jibqa' aktar jipposjedi l-arja imsemmija in komuni bejnu mal-konvenuti u jixtieq jipprevalixxi ruhu mid-dritt moghti lilu mill-artikolu 516 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe li jitlob il-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta fuq indikata;

6. Illi ghalhekk kellha issir dina l-kawza;

7. Illi l-esponenti jaf dawn il-fatti personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tal-esponenti illi qieghed hawn jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti jghogobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-arja sovrapposta ghall-blokk flats bl-isem "Eureka Flats", bla numru, fi Triq Antonio Bosio, kantuniera ma' Triq il-Makna tas-Serrar, l-lmsida, u cioe mil-livell tas-saqaf tal-flats tmienja (8) u disgha (9) u tal-arja tal-bejt livell mal-imsemmija zewg appartamenti u cioe s-saqaf sovrappost ghall-flat numru sitta (6) mill-gholi tas-saqaf tal-istess tmienja (8) u disgha (9) 'l fuq, konfinanti mil-Lbic ma' Triq Antonio Bosio, mill-Grigal ma' Triq il-Makna tas-Serrar u mix-Xlokk mad-dar bin-numru disgha u tletin (39), Triq Antonio Bosio, Msida, mhijiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;

2. Tordna li l-istess proprjeta immobbli fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indivizament bejniethom, tinbiegh b'licitazzjoni bl-eskluzjoni ta' oblaturi barranin;

3. Tordna li r-rikavat mill-bejgh tal-istess proprjeta dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skont il-kwoti rispettivi taghhom, kif hawn fuq indikat.

BI-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa stess ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Jason Paul Jones i li tghid hekk:

I. Illi, in linea preliminari, jispetta unikament lill-attur li jressaq prova cara u skont il-ligi li huwa l-proprjetarju ta' hames minn sitt ishma indivizi tal-arja sovvrapposta ghall-blokk flats bl-isem ta' "Eureka Flats", bla numru, fi Triq Antonio Bosio, kantuniera ma' Triq il-Makna tas-Serrar, l-lmsida, u li tali arja m'hijiex komodament divizibbli fil-kwoti rispettivi tal-kontendenti;

II. Illi, in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici f'din l-istanza hija intempestiva billi l-esponent qatt ma gie interpellat formalment mill-attur sabiex jersaq ghad-divizjoni jew ghall-bejgh tal-arja mertu tal-proceduri odjerni;

III. Illi, in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jemmen umilment li din l-Onorabbli Qorti ghandha tordna li dawn il-procedimenti jigu

sospizi ghal dak il-perjodu li din l-istess Onorabbli Qorti tista' tqis li jkun adatt, u tirreferi lill-kontendenti ghand medjatur skont l-Att dwar il-Medjazzjoni (Kapitolu 474 tal-Ligijiet ta' Malta), u dan skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 173(2)(c) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u tenut kont, fost ohrajn, illi, skont dak allegat mill-attur stess fir-rikors guramentat promotorju tieghu, l-komproprjeta tal-ishma fil-kwoti suriferiti avverat ruhha biss nhar it-13 ta' Mejju 2019, ossija inqas minn sena ilu, u tenut kont ukoll illi bejgh bonarju necessarjament ser ikun aktar spedjenti u ser igib prezz ahjar;

IV. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-meritu, it-talba attrici li l-arja mertu tal-proceduri odjerni ghandha tinbiegh b'licitazzjoni bl-eskluzjoni ta' oblaturi barranin hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt, tenut kont, fost ohrajn, li l-Artikolu 517 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi testwalment illi: "Kull komproprjetarju jista' jitlob li l-barranin jigu mistiedna biex joffru fil-bejgh b'licitazzjoni, b'avviz mahrug f'gurnal wiehed jew izjed, mill-anqas sitt ijiem qabel il-jum imholli ghall-bejgh", liema talba l-esponent qieghed jaghmel minn issa stess ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi;

V. Illi fil-mertu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent qatt ma oggezzjona ghad-divizjoni jew ghall-bejgh tal-arja meritu tal-proceduri odjerni, diment li tali divizjoni issir b'mod ekwu u gust u/jew li tali bejgh isir ghall-prezz xieraq, kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u konsegwentement ikun xi jkun l-ezitu ta' dawn il-proceduri, l-istess esponent ma ghandux ibati l-ispejjez taghhom;

Salv risposti ulterjuri permessi mill-ligi.

Rat li Suzanna Maria Livingstone hi notifikata u ma irrispondietx ghal-kawza;

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Talba u kontestazzjoni

L-attur ressaq din l-azzjoni billi ma jridx jibqa' aktar jippossjedi l-arja imsemmija in komuni bejnu u l-konvenuti u jixtieq jipprevalixxi ruhu mid-dritt moghti lilu mill-artikolu 516 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe li jitlob il-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta indikata.

Il-konvenut Jason Paul Jones ressaq diversi eccezzjonijiet li bihom ikkontesta t-talbiet attrici.

Eccezzjonijiet

Rigward l-ewwel eccezzjoni dwar prova li l-attur huwa proprejtarju ta' 5/6 ishma indivizi tal-arja, il-prova saret u dina tirrizulta mix-xhieda ta' Emanuel Galea; mid-dokumenti li hu pprezenta mar-rikors promotur (Dok A sa E minn fol. 5 sa 28) kif ukoll mix-xiehda tal-istess konvenut li bl-ebda mod ma kkontesta s-sehem reklamat mill-attur.

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni dwar nuqqas ta' interpellazzjoni qabel giet mressqa dina l-kawza, jirrizulta li l-konvenut kien qed jirrifjuta li jbiegh sehmu fuq medda ta' zmien u l-attur ma kellux triq ohra hlief li jiftah dina l-kawza. L-attur, fil-mori tal-kawza, anke irranga ma' ohtu l-ohra Suzanna Livingstone u xtara sehmha izda mhux tal-konvenut Jones ghax dan kien qed jitlob somma ezagerata. Hu talab anke €100,000 ghal 1/12 sehmu meta l-perit tekniku stmat l-arja kollha €150,000. Il-konvenut baqa' jikkontesta t-talba tal-attur anke wara li infethet il-kawza billi anke kkontenda li l-azzjoni kif proposta hija improponibili u li l-arja hija kommodament divizibbili u li ghandha ssir id-divizjoni taghha.

Fir-rigward tat-tielet eccezzjoni din il-Qorti b'digriet tas-27 ta' Jannar 2020 (fol. 46) iddecidiet li ghandha tisma' l-kawza fil-kors ordinarju taghha u l-provi kollha ngabru u nstemghu minn din il-Qorti. Il-konvenut jaqbel li l-mertu ta' dina l-eccezzjoni huwa ezawrit.

Dwar ir-raba' eccezzjoni l-konvenut qed jissottometti li t-talba tal-attur biex il-bejgh in licitazzjoni jsir bl-eskluzjoni ta' oblaturi barranin hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u kontra l-artikolu 517 tal-Kap. 16. Dan l-artikolu jipprovvdi li:

> Kull komproprjetarju jista' jitlob li l-barranin jigu mistiedna biex joffru fil-bejgh b'licitazzjoni, b'avviz mahrug f'gurnal wiehed jew izjed, mill-anqas sitt ijiem qabel il-jum imholli ghall-bejgh.

L-idea wara dana l-artikolu hija biex il-proprjeta li ma tistax tibqa' in kommun tinbiegh bl-ahjar prezz pero hija diskrezzjoni tal-Qorti li tiddeciedi jekk offerenti barranin ghandhomx jithallew jippartecipaw jew le.

L-attur issottometta li ma ghandhomx jippartecipaw offerenti barranin billi s-sehem li

ghandu l-konvenut huwa wiehed minimu (1/12) u l-ligi tiffavorixxi l-konsolidazzjoni tal-proprjeta. Jghid li huwa ghandu jinghata l-opportunita li jikkonsolida l-proprjeta tieghu billi huwa ghandu sehem kwazi assolut tal-propjreta kollha (11/12).

Il-konvenut fin-nota tieghu ssottometta li jekk tigi ordnata l-licitazzjoni, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, fejn l-attur ghandu l-maggoranzja tal-ishma, ma taghmilx differenza jekk jigux ammessi offerenti barranin jew le.

Il-Qorti tqis li l-fatti tal-kawza u dak li ser jinghad aktar il-quddiem f'din is-sentenza jwassal lil Qorti ghal konkluzjoni li l-bejgh b'licitazzjoni ghandu jsir bl-eskluzjoni ta' oblaturi barranin.

Fil-hames eccezzjoni, fil-mertu, il-konvenut wiegeb li **hu qatt ma oggezzjona ghad-divizjoni jew ghall-bejgh tal-arja, diment li tali bejgh isir ghall-prezz xieraq,** u konsegwentement ighid li ma ghandux ibati l-ispejjez tal-kawza. Fil-fatt il-konvenut kien anke ghamel offerta biex ibiegh sehmu. Fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu pero l-konvenut jiehu posizzjoni differenti u jsostni li l-azzjoni hija improponibbli **u li l-attur messu ezercita d-dritt tieghu billi mexxa ghal qasma tal-arja ai termini tal-artikolu 496 tal-Kap. 16.**

Eccezzjonijiet ghandhom jinghataw b'mod formali f'nota tal-eccezzjonijiet, debitament notifkata lill-kontroparti li jkollha kull dritt li tressaq provi biex tikkontrobattiha. Eccezzjoni simili ma ghandhiex tinghata f'nota tal-osservazzjonijiet wara li l-kawza tkun giet imhollija ghas-sentenza (**Patrick Cachia vs Robert Cachia et**, PA 18/05/2021).

Il-Qorti ghandha tasal ghad-decizjoni taghha a bazi tat-talbiet tal-attur u l-eccezzjonijiet tal-konvenut "*Huwa principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza l-imhallef civili ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni … Kif ritenut, ma huwiex lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni. Kawzali kif espressa fic-citazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawza u l-Qorti ghandha toqghod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fic-citazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza moghtija tkun extra petita*"

(**Joseph Gatt vs Joseph Galea,** App 12/07/1965; **Cacciattolo vs Cacciattolo,** App 30/06/1976; **Edwin Grech vs Antida Saglimbene et,** Kumm 09/04/1992; **John Micallef noe vs Jeffrey Mizzi**, App 24/02/2012).

Il-konvenut ma jistax jaghzel hu l-kawzali tal-azzjoni attrici kif jidhirlu hu.

Provi

Emanuel Galea xehed li kien wiret ma' hutu l-arja ta' blokka appartamenti li kien bena missierhom. Hu kien thajjar jixtri sehem hutu. Kien xtara sehem ohtu Carmen Grech b'kuntratt tad-9 ta' Gunju 2011 (fol. 12); sehem Evelyn b'kuntratt tat 28 ta' Novembru 2012 (fol. 17); ta' Marthese Galea Giorgi b'kuntratt tal-15 ta' Frar 2018 (fol. 22). L-ohrajn ma kienux interessati li jbieghu. Wara pero xtara wkoll is-sehem ta' hu Joseph Galea minghand l-eredi tieghu b'kuntratt tat-13 ta' Mejju 2019 (fol. 28). B'hekk gie li akkwista 5/6 partijiet indivizi tal-arja in kwistjoni. Din l-arja ma tistax tinqasam f'sitt partijiet indipendenti u ghalhekk rega` pprova jixtri l-1/6 minghand Jason Paul Jones u ohtu Suzanna Maria Livingstone billi kellem lir-ragel ta' Suzanna, Steve. Kien hemm zmien meta Jason Paul Jones kien interessat li jbiegh (ara Dok. EG1 fol. 5) imma wara ddecieda li ma riedx ibiegh. Imbaghad beda dawn il-proceduri u Suzanna accettat li tbiegh is-sehem taghha ta' 1/12. Huma ffirmaw konvenju fl-10 ta' Jannar 2020 (Dok. EG2 fol 52). Wara kien cempillu Jason Paul Jones u talbu €100,000 ghal 1/12 sehem tieghu. Hu kien irrifjuta billi l-prezz kien ezagerat.

Jason Paul Jones xehed li hu ghandu 1/12 tal-arja u lest li jbiegh sehmu skont il-valur tas-suq. Skont stima li gab minghand il-Perit Stephen Psaila l-valur tal-arja kollha huwa bejn €340,000 u €260.000. Hemm possibilita li jinhareg permess ghal bini ta' hostel jew guesthouse fuq il-post u b'hekk ikunu jistghu jinbnew izjed sulari u l-valur tal-arja joghla.

Perit Stephen Psaila xehed li kien gie mqabbad mis-Sur Jones biex jistma l-arja tat-third floor u minnha hareg erba` units. Fit-third floor jista' jizdied unit, fil-fourth floor zewg units imbaghad tigi penthouse irtirata fuq kollox.  Hu tah valur tal-arja €340,000 li ghandha potenzjal li johorgu erba` units. Hu kkalkola l-arja mill-wicc tal-bejt. Jekk il-

wicc tal-bejt mhux tal-konvenut allura l-istima hija ta' €260,000. Ma jafx jekk hemmx lift, imma biex isir iridu jsiru ttibdiliet strutturali ukoll. Biex isiru l-units li semma' jrid ikun hemm dritt ta' access u anke permezz ta' lift.

Rapport peritali

Il-perit fir-rapport taghha tghid li hemm permessi mahrugin fuq il-blokka in kwistjoni izda dawn mhumiex relatati mal-arja in kwistjoni. Skont il-pjan lokali iz-zona hija meqjusa bhala residential area fejn l-gholi massimu jista' jakkomoda 7 sulari inkluz sular irtirat. Ifisser li hemm potenzjal ghal zewg sulari u iehor irtirat. Illi ghalhekk jistghu jitfasslu zewg appartamenti f'kull livell u penthouse wiehed. Hames appartamenti b'kollox.

Illi l-arja mertu tal-kawza hija tal-blokk kollu mill-livell tas-saqaf tal-appartamenti 8 u 9 (mhux mill-parti l-baxxa) cioe arja ta' circa 195 metri kwadri minghajr il-komun u x-xaft.

Il-perit ikkostatat illi sabiex jitfassal lift (li prezentement mhemmx) fil-komun huwa difficili u hemm bzonn ta' alterazzjonijiet strutturali illi bihom l-access ghall-appartamenti ezistenti ha jkun kompromess ghal perjodu twil.

Il-perit addottat il-*comparison* method (proprjetajiet simili fiz-zona u prezzijiet tal-bejgh) biex waslet ghall-istima tal-arja in kwistjoni. Hadet ukoll in konsiderazzjoni diversi regolamenti u ligijiet li huma pertinenti ghal dan l-ezercizzju.

Il-perit nominata mill-Qorti wara li hadet kont tal-arja, il-posizzjoni u l-potenzjal taghha, ghamlet stima tal-valur tal-arja tal-proprjeta in kwistjoni fl-ammont ta' €150,000.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi ma hemmx kontestazzjoni li l-**ishma** tal-kontendenti huma 11/12 tal-attur u 1/12 tal-konvenut Jones (ara dak li qalet il-Qorti fuq l-ewwel eccezzjoni).

Ghalkemm il-perit nominat minn dina l-Qorti ma iddikjaratx jekk l-arja hijiex **kommodament divizibbili**, fil-fehma tal-Qorti l-arja mizmuma indivizament fl-ishma indikati fuq blokk ta' appartamenti li mhux kollu tal-kontendenti mhijiex kommodament divizibbili.

Il-konvenut ikkontesta li l-arja mhijiex komodament divizibbili u qal li jekk l-arja tigi zvilippata dina tista tigi komodament divizibbili.

Fil-kawza **Meilak vs Zahra Scicluna** (28.06.1948) gie ritenut li "biex il-haga tista' tinghad hijiex jew le komodament divizibbli u bla diskapitu, il-gurista ghandu jhares lejha fl-istat taghha fl-epoka meta tigi radikata t-talba ghal-licitazzjoni".

Illi inghad li l-kliem "bla xkiel" fil-ligi jfissru bhala "minghajr ma ssir hsara lill-interessi ta' dawk li qeghdin 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 ghalhekk dwar jekk ghandhiex 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 hijiex possibbli fil-limiti hawn fuq imfissra (**Paul Grech et vs Lawrence Grech et**, PA 25/09/2003).

Madankollu, biex jitharsu l-principji fuq imsemmija l-qasma tal-hwejjeg komuni ma ghandhiex tkun mghobbija b'soluzzjonijiet imgebbda, bhal, per ezempju, ekwiparazzjonijiet qawwija (**Bugeja vs Pace et,** PA 21/03/1936 Kollez Vol XXIX.ii.1030).

Fil-kaz in ezami t-talba hija ghal-bejgh in licitazzjoni tal-arja u ghalhekk ma hemm ebda beni ohra in komun li jistghu jigu maqsuma.

Valur tal-immobbl komuni

Il-perit nominat minn dina l-Qorti ghamel stima tal-immobbli mertu tal-kawza fl-ammont ta' €150,000. Il-konvenut ma kienx qabel mal-konkluzzjoni tal-perit u talab nomina ta' periti addizzjonali liema talba pero giet sussegwentement irtirata (ara fol. 103).

Il-konvenut jippretendi li l-ammont ghandu jkun aktar minn dak dikjarat mill-perit tekniku.

Jigi rilevat li certi ragunijiet soggettivi moghtija mill-konvenut in relazzjoni ghall-ishma li akkwista l-attur huma irrilevanti ghal-kwistjoni in ezami.

Il-Qorti tirrileva li hawn mhux kaz ta' proprjeta libera li se tigi zviluppata imma arja ta' blokka antika b'appartamenti b'diversi sidien; fejn l-access mhux possibili ghall-kulhadd; fejn ma hemmx lift istallat u hemm htiega ta' tibdil stutturali sostanzjali.

Fir-rigward tal-istima ex parte pprezentata mill-konvenut jidher li l-Perit Psaila ma giex moghti mill-konvenut l-informazzjoni kollha li kellu bzonn biex johrog stima akkurata u realistika tal-valur tal-arja. Inoltre huwa lanqas ha in konsiderazzjoni diversi aspetti li dahlet fihom l-perit nominata minn dina l-Qorti. Inoltre l-mod kif il-konvenut issuggerixxa li ghandha tigi stmata l-arja u l-bini ta' diversi f'appartamenti one-bedroom flats mhuwiex il-mod kif jigi stmat il-bini.

Skont l-artikolu 681 tal-Kap. 12, il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha imma l-fehmiet ta' perit mahtur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar hwejjeg teknici. Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi mwarrba kif gieb u lahaq, sakemm ma jkunx jidher soddisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli. (**Geswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et**, App Kumm 23/06/1967, Kollez Vol LI.i.389; u **Paul Grech et vs Lawrence Grech et**, PA 25/09/2003).

Ghalhekk il-Qorti ma ssibx raguni ghaliex hija ghandha tallarga ruhha minn dak ritenut mill-perit tekniku mahtur minnha u ghalhekk se taghmel taghha l-valur tal-arja kif stmat mill-perit tekniku cioe dak ta' €150,000.

Spejjez tal-kawza

L-attur jippretendi li l-ispejjez gudizzjarji ghandhom jigu akkollati kollha lill-konvenut, ghalkemm solitu dawn jigu maqsuma skont l-ishma rispettivi, u dana billi kienet l-intransigenza tal-konvenut li wasslet ghal dawn il-proceduri. Inoltre sehem il-konvenut huwa wiehed minimu u anke wara l-prezentata tal-rapport tal-perit tekniku, il-konvenut ma wasalx biex jirranga u baqa' jostina ruhhu.

Fil-fehma tal-Qorti l-attur ma ghandux jigi akkollat bil-maggor parti tal-ispejjez skont is-sehem tieghu billi instab li l-konvenut ma kellux ragun fit-talba ezagerata ghas-sehem tieghu.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi, prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut Jones, tilqa' t-talbiet tal-attur kif gej:

Tiddikjara u tiddeciedi Ii I-arja sovrapposta ghall-blokk flats bl-isem "Eureka Flats", bla numru, fi Triq Antonio Bosio, kantuniera ma' Triq il-Makna tas-Serrar, I-lmsida, u cioe mil-livell tas-saqaf tal-flats tmienja (8) u disglia (9) u taI-arja tal-bejt livell maI-imsemmija zewg appartamenti u cioe s-saqaf sovrappost ghall-flat numru sitta (6) mill-gholi tas-saqaf taI-istess tmienja (8) u disgha (9) 'I fuq, konfinanti mil-Lbic ma' Triq Antonio Bosio, mill-Grigal ma' Triq il-Makna tas-Serrar u mix-Xlokk mad-dar bin-numru disgha u tletin (39), Triq Antonio Bosio, Msida, mhijiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom;

Tordna Ii I-istess proprjeta immobbli fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indivizament bejniethom, tinbiegh b'licitazzjoni u bl-eskluzjoni ta' oblaturi barranin bil-valur imsemmi mill-perit tekniku ta' mija u hamsin elf ewro (€150,000);

Tordna Ii r-rikavat mill-bejgh taI-istess proprjeta, dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skont il-kwoti rispettivi taghhom.

L-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu kwantu ghal tlett kwarti mill-konvenut Jones, u kwart mill-attur.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur