PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, 28 TA' APRIL 2022

Kawza Numru: 3

Rik. Gur. 1126/2019 RGM

Lorenza sive Loren Desira

vs.

Emanuele sive Noel Theuma

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Lorenza sive Loren Desira** ippreżentat fil-25 ta' Novembru, 2019 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. **Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża**

1. Illi r-rikorernti u l-intimat huma komproprjetarji f'ishma ndaqs bejniethom, u cioe' sehem ta' nofs (1/2) indiviz kull wiehed, tal-garaxx internament numerat mhux ufficjalment wiehed (1) sottostanti blokk ta' bini bl-isem "Mediterranean Court" fi Triq l-Ahdar (gja' triq gdida fi Triq il-Gidwet), Marsascala, kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' tmien Ewro u hmistax-il centezmu (€8.15) [gja' tliet liri Maltin u hamsin centezmu (Lm3.50c)] – liema cens huwa rivedibbli wara mitt (100) sena mis-17 t'Ottubru, 1965 - ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni enfitewtika ta' mija u hamsin (150) sena li bdew jiddekorru mis-17 t'Ottubru, 1965, kif ahjar deskritt fil-kuntratt pubbliku datat 4 ta' Gunju, 2007 in atti Nutar Dottor Peter Carbonaro - kopja hawn annessa bhala Dok. 'A'.

2. **Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri**

2.1 Illi l-esponenti ma tridx li tibqa' iżjed in komunjoni mal-intimat tal-garaxx fuq imsemmi, liema garaxx kien inxtara permezz ta' self bankarju minghand Bank of Valletta plc.

2.2 Illi l-imsemmi garaxx mertu ta' din il-kawza mhuwiex komodament divizibbli.

2.3 Illi minkejja li l-intimat gie debitament interpellat diversi ddrabi sabiex jintlahaq ftehim fir-rigward ta' dan il-garaxx anke sabiex jinqata' d-dejn mal-Bank of Valletta plc, huwa baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

2.4 Illi r-rikorrenti taf personalment bil-fatti hawn dikjarati.

3. **Talbiet**

Jgħid għalhekk l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

i. Tiddikjara illi r-rikorrenti u l-intimat huma komproprjetarji f'ishma ndaqs bejniethom, u cioe' sehem ta' nofs (1/2) indiviz kull wiehed, tal-garaxx internament numerat mhux ufficjalment wiehed (1) sottostanti blokk ta' bini bl-isem "Mediterranean Court". fi Triq l-Ahdar (gja' triq gdida fi Triq il-Gidwet), Marsascala, kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' tmien Ewro u hmistax-il centezmu (€8.15) [gja' tliet liri Maltin u hamsin centezmu (Lm3.50c)] – liema cens huwa rivedibbli wara mitt (100) sena mis-17 t'Ottubru, 1965 - ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni enfitewtika ta' mija u hamsin (150) sena li bdew jiddekorru mis-17 t'Ottubru, 1965;

ii. Tiddikjara illi r-rikorrenti għandha d-dritt li ma tibqax in komproprjeta' mal-intimat tal-garaxx in kwistjoni;

iii. Tiddikjara illi l-garaxx in kwistjoni mhuwiex komodament diviżibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi tagħhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' *perit nominandi*;

iv. Tordna ghalhekk illi l-imsemmi fond fuq indikat, appartenenti lill-kontendenti indiviżament bejniethom, jinbiegħ b'liċitazzjoni; u

v. Tordna li r-rikavat mill-bejgħ tal-istess proprjeta, dedotti l-ispejjez, jiġu diviżi bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi tagħhom, u cioe' nofs kull wiehed.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li hu minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat illi l-konvenut debitament notifikat bir-rikors ġuramentat promotur ma ppreżentax risposta ġuramentata u għalhekk baqa' kontumaċi.

Rat il-provi mressqa mill-attriċi.

Rat li fl-udjenza tat-22 ta’ Frar 2022 l-attriċi ddikajrat li m’għandiex aktar provi u l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkonsidrat;

L-Azzjoni Attriċi.

In forza ta’ kuntrattt ippubblikat min-Nutar Dottor Peter Carbonaro fl-4 ta’ Ġunju 2007 il-partijiet xtraw, nofs indiviż kull wieħed u waħda, il-garaxx internament numerat mhux ufficjalment bin-numru wiehed (1) sottostanti blokk ta’ bini bl-isem “Mediterranean Court” fi Triq l-Ahdar (gja’ triq gdida fi Triq il-Gidwet), Marsascala, kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta’ tmien Ewro u hmistax-il centezmu (€8.15) [gja’ tliet liri Maltin u hamsin centezmu (Lm3.50c)] – liema cens huwa rivedibbli wara mitt (100) sena mis-17 t’Ottubru, 1965 - ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni enfitewtika ta’ mija u hamsin (150) sena li bdew jiddekorru mis-17 t’Ottubru, 1965.

Fuq l-istess kuntratt il-partijiet isselfu mingħand il-Bank of Valletta p.l.c. is-somma ta’ sitt elef, tlett mija u ħamsin liri Maltin (Lm6,350) ekwivalenti għal €14,763.75, li minnhom Lm5,800 il-bank ġie delegat li jħallashom lill-vendituri bħala parti mill-prezz tax-xiri tal-garaxx filwaqt li r-rimanenti ġew versati lill-partijiet għall-iskopijiet tagħhom.

L-attriċi xhedet bil-mezz ta’ affidavit.[1] Hija spejgat illi l-partijet kienu xtraw il-garaxx meta kienu f’relazzjoni flimkien. Kienu wkoll xtraw flimkien appartament fejn kienu jirrisjedu. Meta r-relazzjoni spiċċat huma biegħu l-appartament, tħallas id-dejn li kien fadal fuqu mal-bank u l-bilanċ inqasam bejniethom. Tgħid illi fir-rigward il-bejgħ tal-garaxx il-konvenuit ma kkoperax magħha u lanqas baqa’ jħallas pagamenti mensili u l-bank beda jaqta l-pagamenti kollha mingħandha.

[1] Paġna 145 tal-proċess.

Spjegat illi f'okkażżjoni minnhom kienu waslu saħansitra b'appuntament għand in-nutar sabiex ibiegħu il-garaxx lil terzi iżda skond l-attriċi dan ma seħħx peress li l-konvenut naqas milli jgħaddi xi dokumenti lin-nutar. Xhedet illi damet is-snin tipprova li l-garaxx jinbiegħ bonarjamenmt iżda l-konvenut baqa' qatt ma kkopera. Semmiet kif anke missierha kien jipprova jkellmu ħalli l-garaxx jinbiegħ mingħajr il-ħtieġa li jidħlu l-Qorti, iżda l-konvneut ma kien jikkopera xejn. Kien għalhekk li kellha tistitwixxi din il-kawża.

Fis-seduta tas-16 ta' Novembru 2021 rappreżentant tal-Bank of Valletta p.l.c. spjegat il-pagamenti li kienu saru matul is-snin u kif dawn il-pagamenti mis-sena 2013 kienu waqfu tant li l-bank ipproċeda għall-bejgħ bis-subbasta tal-garaxx de quo. Spjegat ukoll illi meta l-partijiet kienu biegħu proprjeta' komuni oħra li kellhom kien sar pagament ta' €837.64 filwaqt li fil-11 ta' Novembru 2020 kien sar pagament minn ammont żbankat mill-Qorti wara ċedola ta' depożitu ta' €1,1719.75 mill-HSBC Bank Malta p.l.c. in segwitu għall-mandat ta' sekwestru eżekuttiv maħruġ fuq talba tal-Bank of Valletta p.l.c. Fil-jum li kienet qed tixhed ir-rappreżentant tal-bank il-bilanċ dovut mill-partijiet kien €16,559.37 oltre €1,176.44 legal fees u spejjeż missellanji fl-ammont ta' €637.94.

Il-Perit Marcia Calleja Haber xhedet illi f'Diċembru tas-sena 2019 hija kienet ġiet inkarigata mill-attriċi sabiex tagħmel stima tal-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri, konsistenti f'semi basement garage li jesa żewġ karrozzi. Dak iż-żmien kienet tagħtu valur ta' €45,000. Mir-rapport jirriżulta illi dan il-garaxx ma hux komodament diviżibbli.

Immobbli Mhux Komodament Diviżibbli - Bejgħ b'Liċitazzjoni.

Ħadd ma' jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni. Kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'għandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906. (**Artikolu 496.(1) tal-Kodiċi Ċivili**).

Għalkemm huwa minnu li kull ko-proprjetarju għandu l-jedd li jieħu sehemu *in natura* (**Artikolu 502 Kap. 16**), meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bħal fil-każ odjern, il-beni in komun jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex minflok ma jinqasam il-beni komuni jinqasam il-prezz tal-bejgħ b'liċitazzjoni (**Artikolu 515 tal-Kap. 16**)

Skond **Artikolu 501 tal-Kap. 16** :

> *(1) Il-beni għandhom jiġu stmati minn periti magħżulin mill-partijiet, jew maħtura mill-qorti kif provdut fil-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili.*
>
> *(2) Il-periti għandhom, fir-rapport tagħhom, igħidu jekk il-beni jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u mingħajr ħsara, u, kemm-il darba l-beni jistgħu jiġu hekk maqsuma, il-periti fl-istess rapport għandhom jiffissaw kull wieħed mill-ishma li jistgħu jinħarġu u l-valur ta' kull sehem, billi jħarsu, sakemm dan jista' jsir bla ħsarakbira, id-dispożizzjonijiet tat-tliet artikoli li ġejjin wara dan.*

Kif rajna l-attriċi inkarigat lill-Perit Marcia Calleja Haber li xhedet f'dawn il-proċeduri u ppreżentat ir-rapport/stima tagħha dwar il-garaxx *de quo*. Ir-rapport tal-Perit Calleja Haber huwa dettaljat ħafna u fil-fehma tal-Qorti jissodisfa r-rekwiżiti imsemmija fl-artikolu 501 appena ċitat.

Huwa minnu kif ġie ritenut illi fi stimi ta' din ix-xorta ċertu element soġġettiv u *pro tanto* arbitriju ma jistax jiġi evitat (**Rev. Dun Ġużepp Frendo et. Vs. Francesco Saverio Frendo et.** – PA – 30/06/2005), iżda fiċ-ċirkostanzi l-Qorti ma ħassitx il-ħtieġa li tinnomina perit tekniku tenut kont li l-vot tal-liġi huwa sodisfatt bir-rapport u bix-xhieda tal-Perit Calleja Haber fejn l-istima hija korroborata minn konsiderazzjonijet tekniċi dettaljati. Nomina mill-qorti ta' espert tekniku ma kenitx fl-interess tal-

partijiet tenut anke kont l-ispejjeż addizzjonali li tali nomina kienet iġġib magħha.

Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi għall-finijiet ta’ stima tal-garaxx de quo għall-finijiet ta’ bejgħ b’liċitazzjoni il-garaxx qed jiġi stmat fl-ammont ta’ ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000).

Dwar l-ispejjeż ġudizzjarji tal-kawża odjerna, il-Qorti tqis illi għalkemm hawn si tratta ta’ diviżżjoni tal-immobbli komuni, ħareġ ċar mill-provi miġbura illi dan il-garaxx seta’ faċilment jinbiegħ fis-suq liberu u jiġu evitati l-ispejjeż ta’ din il-kawża kieku ma kienx għan-nuqqas ta’ kooperazzjoni da parti tal-konvenut. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti għalhekk tqis illi għal dawn l-ispejjeż għandu jagħmel tajjeb unikament il-konvenut.

Decide.

Għal dawn il-motivi, u fil-kontumaċja tal-konvenut, il-Qorti qed taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa’ t-talbiet attriċi,

1. Tilqa l-ewwel talba, tiddikjara illi l-partijiet huma komproprjetarji f’ishma ndaqs bejniethom, u cioe’ sehem ta’ nofs (1/2) indiviż kull wieħed u waħda, tal-garaxx internament numerat mhux uffiċjalment wieħed (1) sottostanti blokk ta’ bini bl-isem “Mediterranean Court”. fi Triq l-Aħdar (gja’ triq ġdida fi Triq il-Gidwet), Marsascala, kif soġġett għac-cens annwu u temporanju ta’ tmien Ewro u hmistax-il ċentezmu (€8.15) [gja’ tliet liri Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm3.50c)] – liema ċens huwa rivedibbli wara mitt (100) sena mis-17 t’Ottubru, 1965 - għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni enfitewtika ta’ mija u ħamsin (150) sena li bdew jiddekorru mis-17 t’Ottubru, 1965 u kif deskritt fir-rapport tal-Perit Marcia Calleja Haber tad-9 ta’ Diċembru 2019 kopja ta’ liema tinstab f’paġna 140 tal-proċess;

2 Tilqa’ t-tieni talba, tiddikjara illi l-attriċi għandha d-dritt li ma tibqax in komproprjeta’ mal-konvenut tal-garaxx in kwistjoni;

3. Tilqa t-tielet talba, tiddikjara illi l-garaxx in kwistjoni mhuwiex komodament diviżibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi tagħhom;

4. Tilqa’ r-raba’ talba, tordna illi l-imsemmi garaxx jinbiegħ b’liċitazzjoni u għal dan il-fini qed jingħata l-valur ta’ ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000).

5. Tilqa’ l-ħames talba, tordna li r-rikavat mill-bejgħ tal-istess proprjeta, wara li jiġu mnaqqsa u mħalsa l-ispejjez ġudizzjarji u d-djun gravanti l-istess garaxx sabiex jiġi liberat mill-ipoteki u privileġġi, kif ukoll l-ispiża tar-rapport tal-Perit Marcia Calleja Haber dovuta lill-attriċi, jiġu diviżi bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi tagħhom, u cioe’ nofs kull wiehed.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, għar-raġunijiet fuq mogħtija.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

28 ta’ April 2022

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur