QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 2 ta' Novembru, 2023

Numru 2

Rikors Numru 266/23TA

Gordon Shephard (K.I. 386874M)
vs

Dottor Graziella Tanti (K.I. 96886M) u P.L. Joeline Pace Ciscaldi (K.I. 170578M) mahtura bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-eredi mhux maghrufa ta' Francesco sive Paolo Bonnici b'digriet tal-21 ta' Ottubru 2019

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Gordon Shephard (l-Attur) tal-15 ta' Marzu 2023 li permezzz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. "Illi l-attur huwa propjetarju ta' 2/3 indivizi tal-fond **27, Triq il-Knisja, Nadur, Ghawdex** bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha libera u franka minn kull piz iehor jew *gravamen,* bil-bjut u l-arja taghha u s-sottoswol u la hija sovrastanti u l-anqas hija sottostanti propjeta` ta' terzi, u liema propjeta` l-attur akkwista b'kuntratt tal-akkwist tat-22 ta' Frar 2023 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, hawn anness u mmarkat **DOK A**.

2. Illi l-antekawza tar-rikorrenti b'rikors numru 777/2019 FDP fl-ismijiet **Anthony Cutajar et vs Dottor Graziella Tanti** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Lulju 2022 il-vendituri talbu l-bejgh a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema bejgh gie michud u dan kif jirrizulta minn **DOK B** hawn anness.

3. Illi l-Prim' Awla tal-Qorti Civili cahdet li jsir dan il-bejgh *stante* li skond ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, **DOK C** hawn anness, il-propejta` in kwistjoni kellha valur ghola mill-prezz tal-vendita li kien **€110,000** u dan kif jirrizulta mil-istess rapport DOK C surreferit.

4. Illi l-konvenuti huma proprjetarji tar-rimanenti 1/3 parti indiviza tal-fond imsemmi

5. Illi l-attrici ma jridx jibqa' in komun mal-konvenuti.

6. Illi dan il-fond immobbili mhuwiex komodament divizibbli u jinhtieg issir il-licitazzjoni tal-fond fuq imsemmi.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-oggetti ossija l-fond **27, Triq il-Knisja, Nadur, Ghawdex** bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha libera u franka minn kull piz iehor jew *gravamen,* bil-bjut u l-arja taghha u s-sottoswol u la hija sovrastanti u l-anqas hija sottostanti propjeta` ta' terzi mhuwiex komodament divizibbli stante li l-attur huwa proprjetarju ta' 2/3 parti indiviza tal-fond waqt li l-konvenuti huma proprjetarji tar-rimanenti 1/3 parti indiviza tal-proprjeta' in kwistjoni.

II. Konsegwentement tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond imsemmi b'mod li barranin jigu mistiedna biex jofru fl-istess bejgh a tenur tal-Artikolu 517 tal-Kodici Civili u prevja n-nomina ta' perit u/jew periti biex jistma l-istess immobbili u/jew mobbili.

III. Tordna wkoll illi r-rikavat mill-istess bejgh jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti stabbiliti u cioe 2/3 parti indiviza lill-attur u 1/3 lill-konvenuti.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Dr. Graziella Attard Bezzina u tal-P.L. Joeline Pace Ciscaldi maħtura bħala kuraturi biex jirrapresentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Francesco sive Paolo Bonnici (l-konvenuti) tal-10 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. "Illi fl-ewwel lok u mingħajr preġudizzju għal dak li ser jintqal fir-risposta odjerna, jintqal illi l-esponenti Kuraturi Deputati ma kienux ġew informati dwar min huma l-aħħar sidien u eredi li qed jirrapreżentaw u lanqas ingħataw informazzjoni dwar fejn jiġu kkuntattjati u għalhekk ma setgħu qatt jagħmlu ebda kuntatt mas-sidien li huma qed jirrapreżentaw u lanqas għandhom informazzjoni dwar il-fatti għajr għal dak li rriżulta mill-atti;

2. Illi jekk fil-frattemp qegħdin issa f'pożizzjoni li jsiru iktar riċerki u/jew hemm xi informazzjoni dwar kif jistgħu jiġu kkuntattjati dawn is-sidien, dawk għandhom isiru u jiġu preżentati;

3. Illi mingħajr preġudizzju għalhekk filwaqt li l-esponenti ser ikunu qed iwieġbu fejn hu possibli u huma edotti ir-rikors maħluf odjern, qed jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata u ulterjuri flimkien ma' lista ta' xhieda u dokumenti jekk ikun il-każ, f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti;

4. Illi mingħajr preġudizzju jintqal ukoll illi għalkemm hemm qbil illi ngħatat is-sentenza ċitata fir-rikors maħluf u ċioe' dik bir-rikors numru 777/2019 FDP fl-ismijiet Anthony Cutajar et vs Dottor Graziella Tanti deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Lulju 2022 għal korrettezza għandha tkun preżentata vera kopja tas-sentenza oriġinali ffirmata mid-deputat reġistratur;

5. Illi wkoll mingħajr preġudizzju l-attur għandu jagħti prova sħiħa u sodisfacjenti tat-titolu u s-sehem li qiegħed jghid illi huma tiegħu u dana billi fost l-oħrajn id-dokumenti preżentati jridu jkunu sodisfaċenti u kif ukoll konfermati minn Nutar fost l-oħrajn;

6. Illi mingħajr preġudizzju kemm-il darba dina l-Onorabbli Qorti taċċetta t-talbiet attriċi, il-liċitazzjoni għandha ssir jew għal prezz kummerċjali mogħti mill-Perit Marie Louise Caruana Galea li kienet maħtura mill-ewwel Qorti diversament presjeduta u skont ir-rapport mehmuż mar-rikors ġuramentat odjern bħala Dok C u dana anke sabiex jiġu evitati spejjeż, jew għal valur ogħla minn dan (iżda mhux inqas) stabbilit minn Periti maħtura minn dina l-Onorabbli Qorti;

7. Illi mingħajr preġudizzju s-sehem dovut lis-sidien mhux magħrufa għandu jkun depożitat fir-reġistru tal-Qorti permezz ta' ċedola u huwa

l-valur kummercjali fl-intier tiegħu tas-sehem tal-proprjeta` li għandha tiġi depożitata taħt l-awtorita` tal-Qorti u m'għandhomx ikunu mnaqqsa l-ebda spejjeż minn dan is-sehem;

8. Illi l-esponenti Kuraturi Deputati għandhom ikunu notifikati biċ-ċedola msemmija hawn fuq u bi kwalunkwe att ieħor li jiġu preżentat sabiex ikunu jistgħu jipproteġu d-drittijiet tas-sidien mhux magħrufa;

9. Illi mingħajr preġudizzju filwaqt illi l-ispejjeż proviżorji tal-esponenti Kuraturi Deputati għandhom jitħallsu mir-rikorrenti stante illi huma intavolaw dawn it-talbiet, l-ispejjez tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu jew a karigu tal-istess rikorrenti jew ta' min jixtri l-fond in kwistjoni iżda m'għandhomx jitnaqqsu minn sehem is-sidien mhux magħrufa;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Bl-Ispejjez u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa inġunt in subizzjoni."

Rat l-atti u dokumenti fil-Kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għas-Sentenza għal-lum.

Punti ta' fatti

L-Attur huwa propjetarju ta' żewġ terzi indivisi (2/3) tal-fond 27, Triq il-Knisja, Nadur, Għawdex. Dawn ġew akkwistati mill-Attur b'kuntratt ta' xiri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Gambin tat-22 ta' Frar 2022 (a' fol 231).

Mingħand min ġie akkwistat il-fond, kienu għamlu proceduri ai termini tal-artikoli 495A tal-Kodiċi Ċivili peress li ma riedux jibqgħu in komun mal-propjetarji indvisi l-oħrajn. Pero' b'Sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili tat-12 ta' Lulju 2022 it-talba tagħhom ġiet miċħuda peress li skont il-Qorti il-prezz tal-fond kien ta' valur għola mill-prezz tal-vendita.

Għalhekk l-Attur qiegħed jagħmel din il-Kawza għaliex ma jridx jibqa' in kommun ma' oħrajn u qed jitlob li dan il-fond jinbiegħ bil-liċitazzjoni peress li ma hux komodament diviżibbli.

Punti ta' ligi

Huwa prinċipju stabbilt li ħadd ma' jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni, kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma (ara artikolu 496 tal-Kodiċi Ċivili).

Huwa prinċipju importanti ieħor 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. Fuq kollox, il-fondi li jistgħu jinbiegħu b'liċitazzjoni jridu jkunu tassew ma jistgħux jinqasmu bla xkiel min-natura u l-bixra tagħhom, u mhux għaliex imqegħda f'dak l-istat minħabba xi twaħħil artifiċjali jew bidliet strutturali li jisnaturaw l-istess fondi (Ara **Sentenza tal-Prim Awla tat-30 ta' Lulju, 1967 fl-ismijiet Scicluna et vs Calleja et [Kollez. Vol: XLVIII.ii.1083]**).

Fl-aħħar huwa aċċettat ukoll li t-talba għall-qasma timplika fiha wkoll talba għal-liċitazzjoni meta joħroġ li l-ġid komuni ma jistax jinqasam mingħajr xkiel u ħsara (Ara **Sentenza tal- P.A. tat-13 ta' Gunju 1958 fl-ismijiet Galea vs Attard et [Kollez. Vol: XLII.ii.1102]**). B'mod partikolari, l-Qorti għandha s-setgħa li tordna l-liċitazzjoni meta tkun intalbet il-qasma, kif ukoll tista' tordna l-qasma minkejja tkun intalbet il-liċitazzjoni, u dan

għaliex il-liċitazzjoni m'hijiex għajr modus divisionis. (Ara **Sentenza tal-App. Ċiv tat-28 ta' Ġunju 1948 fl-ismijiet Meilak vs Zahra Scicluna [Kollez. Vol: XXXIII.i.329]**).

Konsiderazzjonijiet

Fid-dawl tal-prinċipji fuq indikati din il-Qorti eżaminat b'reqqa l-atti tal-Kawża u jirrisultalha li ma għandha ebda prova li dan il-fond huwa komodament divisibbli. Huwa minnu ukoll li fir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, il-fond huwa valutat bħala li jiswa mija u għaxart elef ewro (€110,000) (ara a' fol 208 tergo). Dan huwa r-rapport li ġie presentat fl-atti tal-Kawża fuq imsemmija. Huwa minnu ukoll li l-konvenuta fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023 iddikjarat li hija qegħda toqgħod fuq dan ir-rapport.

Il-Qorti tfakkar li din il-Perit ma kienitx imqabbda minn din il-Qorti. Wara li din il-Qorti rat ir-rapport u provi oħra, tħoss li ai fini ta' liċitazzjoni xorta għandu jkun inkarigat perit ex-novo biex jagħmel valutazzjoni oħra u dan sabiex jinkiseb l-aħjar prezz possibbli.

Huwa dmir ta' din il-Qorti, partikolarment fejn parti tkun qed tiġi rappresentata minn kuraturi li ma jkunux jistgħu jagħmlu kuntatt ma' din il-parti, li jiġu imħarsa l-interessi ta' dik il-parti li tkun assenti jew mhux magħrufa.

Wara ezami tal-atti, din il-Qorti hija sodisfatta kemm mit-titolu u anke mill-kwota ta' l-Attur.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-oġġetti ossija l-fond **27, Triq il-Knisja, Nadur, Għawdex** bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha libera u franka minn kull piż ieħor jew *gravamen,* bil-bjut u l-arja tagħha u s-sottoswol u la hija sovrastanti u l-anqas hija sottostanti propjeta` ta' terzi mhuwiex komodament diviżibbli stante li l-attur huwa proprjetarju ta' żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) parti indiviża tal-fond waqt li l-konvenuti huma proprjetarji tar-rimanenti terz ($^{1}/_{3}$) parti indiviza tal-proprjeta' in kwistjoni.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi, b'dana li qed tinnomina lill-Perit Mario Axisa sabiex jagħmel il-valutazzjoni tal-fond de quo ai fini ta' din it-talba.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi u tordna li r-rikavat mill-istess bejgħ għandu jigi diviż bejn il-kontendenti skont il-kwoti stabbiliti u cioe' ta' żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) parti indiviża lill-Attur u terz ($^{1}/_{3}$) lill-konvenuti. Dawn tal-aħħar minn issa huma awtorizzati li jgħaddu għad-depositu taħt l-Awtorita' tal-Qorti ta' kull rikavat mill-imsemmi bejgħ bil-liċitazzjoni fl-interess tal-eredi mhux magħrufa ta' Francesco sive Paolo Bonnici.

Spejjes tal-Perit maħtur u tal-kawża għandhom ikunu sopportati mill-kontendenti fil-kwoti kif indikati.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur