PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **347/2022 AD**

GRMI PROPERTY DEVELOPMENTS LIMITED (C 84785)

VS

L-AVV DR JOSETTE SULTANA U L-PL SILVANA VELLA

LI B'DIGRIET TAT-30 TA' NOVEMBRU 2022 ĠEW MAĦTURA KURATURI DEPUTATI SABIEX JIDHRU GĦAL KOMPROPRJETARJI MHUX MAGĦRUFA TAL-FOND BIN-NUMRU UFFIĊJALI WIEĦED U ĦAMSIN (51) FI TRIQ HILDA TABONE KANTUNIERA MA' TRIQ IL-KWARTIER FEJN GĦANDU BIEB BIN-NUMRU UFFIĊJALI ERBGĦA (4) FIL-BIRGU

Seduta ta' nhar il-Ħamis, disgħa (9) ta' Novembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex tiġi ordnata d-diviżjoni, jew awtorizzat il-bejgħ b'liċitazzjoni, tal-fond fil-Birgu bin-numru uffiċjali wieħed u ħamsin (51) fi Triq Hilda Tabone kantuniera ma' Triq il-Kwartier fejn għandu bieb bin-numru uffiċjali erbgħa (4);

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fis-sitta u għoxrin (26) t'April 2022, is-soċjeta' **GRMI Property Developments Limited** ippremettiet:

    a. *Illi s-soċjeta' esponenti hija komproprjetarja fis-sehem ta' ħamsin punt wieħed sebgħa fil-mija (50.17%) tal-fond fil-Birgu bin-numru uffiċjali wieħed u ħamsin (51) fi Triq Hilda Tabone kantuniera ma' Triq il-Kwartier fejn għandu bieb bin-numru uffiċjali erbgħa (4), liema fond huwa liberu u frank, bil-ġustijiet u pertinenzi kollha tiegħu, inkluż l-arja u s-sottosuol iżda bl-esklużjoni ta' parti mit-tieni sular tal-istess fond, liema parti tappartjeni lil terzi;*

    b. *Illi s-soċjeta' esponenti akkwistat tali beni in virtu' ta' żewġ kuntratti ta' komprovendita', kif ġej:*

        i. *L-ewwel kuntratt fl-Atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ottubru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (Dok A) li permezz tiegħu akkwistat sehem indiviż ta' disgħa u erbgħin punt tnejn tnejn fil-mija (49.22%) mill-poter ta' Concetta Bugeja u oħrajn; u*

        ii. *It-tieni kuntratt fl-atti tan-Nutar Leanne Sammut tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' April tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) (Dok B) li permezz tiegħu akkwistat sehem indiviż ulterjuri ta' xejn punt disgħa ħamsa fil-mija (0.95%) mill-poter ta' Marcon Avellino u oħrajn;*

    c. *Illi s-soċjeta' esponenti ma tixtieqx tibqa' fi stat ta' komunjoni ta' proprjeta' ma' terzi ignoti fir-rigward tal-beni de quo, u ma għandha ebda rimedju ieħor għajr li titlob il-qasma tal-beni bl-intervent tal-Qorti kif trid il-liġi;*

d. *Ili peress li s-soċjeta' esponenti ma tafx min huma l-bqija tas-sidien tal-fond de quo (kif se jiġi ampjament ippruvat fil-mori tal-kawża), qiegħda kontestwalment tirrikorri għall-ħatra ta' kuraturi deputati sabiex jidhru għall-komproprjetarji mhux magħrufa tal-fond bin-numru uffiċjali wieħed u ħamsin (51) fi Triq Hilda Tabone kantuniera ma' Triq il-Kwartier fejn għandu bieb bin-numru uffiċjali erbgħa (4) fil-Birgu;*

e. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Ir-raġuni ta' din it-talba hija li l-esponenti ma tixtieqx tibqa' fi stat ta' komunjoni ta' proprjeta' ma' terzi ignoti fir-rigward tal-fond fil-Birgu bin-numru uffiċjali wieħed u ħamsin (51) fi Triq Hilda Tabone kantuniera ma' Triq il-Kwartier fejn għandu bieb bin-numru uffiċjali erbgħa (4) u qed tirrikorri għall-qasma ġudizzjali tal-istess beni kif trid il-liġi;

3. Għaldaqstant is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara li s-soċjeta' rikorrenti hija komproprjetarja fis-sehem ta' ħamsin punt wieħed sebgħa fil-mija (50.17%) tal-fond fil-Birgu bin-numru uffiċjali wieħed u ħamsin (51) fi Triq Hilda Tabone kantuniera ma' Triq il-Kwartier fejn għandu bieb bin-numru uffiċjali erbgħa (4), liema fond huwa liberu u frank, bil-ġustijiet u pertinenzi kollha tiegħu, inkluż l-arja u s-sottosuol iżda bl-esklużjoni ta' parti mit-tieni sular tal-istess fond liema parti tappartjeni lil terzi;

ii. Tordna l-qasma ta' tali beni skond il-liġi prevja li jiġi redatt pjan ta' diviżjoni u ssir stima u dan bl-opera ta' periti nominandi;

iii. Kemm-il darba tali beni mhumiex komodament diviżibbli, tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-istess fond bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei sabiex ir-rikavat jinqasam bejn il-kontendenti fi kwoti rispettivi;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjeta' rikorrenti;

4. B'digriet mogħti minn din il-Qorti nhar it-tletin (30) ta' Novembru 2022, ġew nominati l-Avukat Dr Josette Sultana u l-PL Silvana Vella bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-komproprjetarji mhux magħrufa tal-fond bin-numru uffiċjali wieħed u ħamsin (51) fi Triq Hilda Tabone kantuniera ma' Triq il-Kwartier fejn għandu bieb bin-numru uffiċjali erbgħa (4) fil-Birgu;

5. Permezz ta' digriet mogħti fl-għaxra (10) ta' Jannar 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, sebgħa (7) ta' Frar 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimati noe, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;

6. Permezz ta' risposta datata sitta (6) ta' Frar 2023, l-**Avukat Dr Josette Sultana u PL Silvana Vella** fil-kwalita' tagħhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-komproprjetarji mhux magħrufa tal-fond bin-numru uffiċjali wieħed u ħamsin (51) fi Triq Hilda Tabone kantuniera ma' Triq il-Kwartier fejn għandu bieb bin-numru uffiċjali erbgħa (4) fil-Birgu, eċċepew:

   a. *Illi f'dan l-istadju l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u għalhekk jirriservaw li jippreżentaw risposta ulterjuri fi stadju ulterjuri tal-proċeduri jekk ikun il-każ;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Il-Qorti

7. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' rikorrenti u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kopja ta' kuntratt ta' kompravendita pubblikat fl-Atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa nhar is-sebgħau għoxrin (27) t'Ottubru 2021 (**Dok A** a fol 5 *et seq* tal-proċess); u (b) kopja ta' kuntratt ta'

kompravendita pubblikat fl-atti tan-Nutar Leanne Sammut nhar l-erbgħa u għoxrin (24) t'April 2022 (**Dok B** a fol 17 *et seq* tal-proċess);

8. Rat ir-risposta ġuramentata tal-Av Dr Josette Sultana et noe;

9. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Joseph Smith La Rosa** prodott mis-soċjeta' rikorrenti waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Marzu 2023[1], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok JLR1 sa JLR5** (a fol 62 *et seq* tal-proċess);

10. Rat l-affidavit tan-**Nutar Dr Leanne Bonello**, immarkat **Dok LB** a fol 114 tal-proċess u d-dokumenti annessi miegħu a fol 115 *et seq* tal-proċess;

11. Rat illi, fuq talba tas-soċjeta' rikorrenti, ġie maħtur b'digriet ta' din il-Qorti stess tal-erbatax (14) ta' Marzu 2023 il-**Perit David Pace** bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur tal-fond 51, Triq Hilda Tabone, il-Birgu, u jikkonstata jekk dan l-istess fond huwiex komodament diviżibbli;

12. Rat l-affidavit tad-Direttur tas-soċjeta' rikorrenti **Christopher Grech**, immarkat **Dok CG** a fol 141 tal-proċess;

13. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku David Pace ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn (2) ta' Mejju 2023, u debitament maħluf *seduta stante* waqt is-seduta tat-tlettax (13) ta' Ġunju 2023, a fol 146 *et seq* tal-proċess;

14. Rat in-nota ppreżentata mill-konvenuti noe illi fiha ddikjaraw illi kienu qed jirrimettu ruħhom fuq il-provi mressqa fil-kawża odjerna, u li ma kellhomx provi x'iressqu;

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti, datata tlieta (3) t'Awwissu 2023, a fol 155-156 tal-proċess;

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti noe, datata tmienja (8) t'Awwissu 2023, a fol 158-159 tal-proċess;

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieeda tiegħu tinsab a fol 57 *et seq* tal-proċess

17. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

18. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

19. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti noe qegħdin jitolbu d-diviżjoni tal-fond mertu tal-kawża, jew, fil-każ illi jirriżulta illi l-beni immobbli ma jistax jiġi maqsum bla xkiel u bla ħsara, il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-istess fond;

20. L-Artikolu 496(1) tal-Kap 16 jgħid illi:

> *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.*

21. In oltre, imbagħad, l-Artikolu 515 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

> *Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.*

22. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[2]:

> *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*

[2] Rik Nru 814/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ G Mercieca, 9 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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 [Art 502 tal-Kap 16]*, u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor.* [Art 496 tal-Kap 16]

Għalhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wieħed mis-sidien jieħu (skont is-sehem tiegħu) biżżejjed mill-ġid komuni fil-kwalita' li dak il-ġid ikollu fil-waqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola [Ara App Ċiv 5.3.1954 fil-kawża fl-ismijiet *Baldacchino et vs Baldacchino*, Kollezz Vol XXXVIII.105] *u tikkwalifika bħala rimedju straordinarju fil-konfront tar-rimedju ordinarju tal-qasma in natura.* [App Ċiv 15.7.1969 fil-kawża fl-ismijiet *Rita Grech et vs Gużeppi Zammit et* (mhux pubblikata)] *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." [Ara, per eżempju, PA PS 27.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et*] *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* [App Ċiv 22.12.1948 fil-

kawża fl-ismijiet *Xuereb et vs Dimech et* (Kollez Vol XXXIII.i.369] *fil-limiti hawn fuq imfissra.*

23. Din il-Qorti rat illi ġie sodisfaċentement pruvat illi s-soċjeta' rikorrenti hija komproprjetarja fis-sehem ta' ħamsin punt wieħed sebgħa fil-mija (50.17%) tal-fond mertu tal-kawża[3], u ma ġie fl-ebda punt tal-kawża kontestat il-fatt illi r-rimanenti ishma jappartjenu lil komproprjetarji mhux magħrufa. Infatti, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, il-kuraturi deputati maħtura sabiex jirrappreżentaw lill-istess komproprjetarji mhux magħrufa jissottomettu, *"Illi minkejja l-passi li l-esponenti ħadu sabiex jinstabu komproprjetarji mhux magħrufa tal-fond bin-numru uffiċjali wieħed u ħamsin (51) fi Triq Hilda Tabone kantuniera ma' Triq il-Kwartier fejn għandu bieb bin-numru uffiċjali erbgħa (4) fil-Birgu, dawn baqaw* (sic) *ma nstabux"*[4];

24. Fil-każ odjern, il-Qorti rat illi l-Perit Tekniku David Pace, maħtur minn din il-Qorti fit-termini tal-Artikolu 501 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ikkonkluda fir-rapport tiegħu illi[5]:

> *10. Minħabba it-tifsila ristretta tiegħu, l-esponent ma jidhirlux illi il-fond jista' jinqasam f'żewġ fondi separati, fil-porzjonijiet ta' 50.17% u 49.83% mingħajr ma jkun hemm effett negattiv fuq il-valur tiegħu. Għalhekk fl-opinjoni tiegħu il-fond m'huwiex komodament diviżibbli.*

25. Jirriżulta għalhekk illi l-Perit Tekniku huwa tal-opinjoni illi l-fond mhuwiex komodament diviżibbli, b'dana illi l-alternattiva hija l-bejgħ tal-fond b'liċitazzjoni;

---

[3] Vide l-kuntratti t'akkwist annessi mar-rikors promotur u mmarkati **Dok A** u **Dok B** a fol 5 *et seq* u 17 *et seq* rispettivament, il-*family tree* esebita min-Nutar Smith La Rosa bħala **Dok JLR1** a fol 62 tal-proċess, u l-*ispreadsheet* esebita min-Nutar Smith La Rosa bħala **Dok JLR3** a fol 109 tal-proċess, illi kollha ġew konfermati bil-ġurament tal-istess Nutar. Ara wkoll l-affidavit tan-Nutar Leanne Bonello, immarkat **Dok LB**, a fol 114 tal-proċess

[4] Vide para 5 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati noe, a fol 159 tal-proċess

[5] Vide paġna 2 tar-rapport tal-Perit Tekniku, a fol 147 tal-proċess

26. Din il-Qorti rat illi, saħansitra anke l-partijiet jidher illi qed jaqblu dwar il-fatt illi l-fond għandu jinbiegħ b'liċitazzjoni. **Christopher Grech**, Direttur tas-soċjeta' rikorrenti, jgħid fl-affidavit tiegħu, *"Nikkonferma li din id-dar mhijiex komodament diviżibbli u b'hekk għandha tiġi mibjugħa b'liċitazzjoni"*[6], filwaqt illi l-intimati noe jissottomettu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, *"Illi a bażi tar-rapport tekniku magħmul mill-Perit David Pace, l-esponenti jopponu li jiġi redatt pjan ta' diviżjoni tal-fond ġewwa l-Birgu bin-numru uffiċjali wieħed u ħamsin (51) fi Triq Hilda Tabone kantuniera ma' Triq il-Kwartier fejn għandu bieb bin-numru uffiċjali erbgħa (4), iżda jsostnu illi għandu jiġi ordnat il-bejgħ in liċitazzjoni tal-istess fond biex b'hekk jiġi rikavat l-aħjar prezz għal dan il-fond"*[7];

27. Il-Perit Tekniku jagħti lill-fond mertu tal-kawża l-valur ta' **mija u disgħin elf Ewro (€190,000)**. Hekk kif ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et vs Adam Sammut et***[8]:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt, dan ma jfissirx pero', illi Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Mejju, 1998 fil-kawża fl-ismijiet* ***Grima v. Mamo et noe****). Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-*

[6] Vide para 6 tal-affidavit ta' Christopher Grech, immarkat **Dok CG** a fol 141 tal-proċess
[7] Vied para 7 tan-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimati noe, a fol 159 tal-proċess
[8] Rik Nru 1047/2014/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 17 ta' Marzu 2021

konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Ġunju, 1967, fil-kawża fl-ismijiet ***Giswarda Bugeja et v. Emanuele Muscat et****, Kollez. Vol. LI.I.389).*

Fil-każ odjern, il-partijiet iddikjaraw illi ma kienx hemm il-ħtieġa tal-eskussjoni tal-Perit Tekniku[9], u ma saret l-ebda talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Din il-Qorti, wara li ħadet dan in konsiderazzjoni, u rat ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku, ma tħossx illi għandha tiddipartixxi mill-opinjoni espressa mill-Perit Tekniku, u għalhekk **sejra tgħaddi sabiex tordna l-bejgħ tal-fond mertu tal-kawża b'liċitazzjoni, u tiddikjara illi l-valur tal-immobbli għall-finijiet tal-istess bejgħ huwa ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000)**;

28. Finalment, din il-Qorti rat illi ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni sabiex l-istess bejgħ ikun miftuħ għal oblaturi estranei fit-termini tal-Artikolu 517 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant tqis illi t-talba tas-soċjeta' rikorrenti f'dan ir-rigward timmerita illi tiġi akkolta.

Decide

29. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tas-soċjeta' rikorrenti u tiddikjara illi s-soċjeta' rikorrenti hija komproprjetarja tal-fond mertu tal-kawża fis-sehem ta' ħamsin punt wieħed sebgħa fil-mija (50.17%);

(ii) **<u>Tiċħad it-tieni talba</u>** tas-soċjeta' rikorrenti in kwantu hija talbet sabiex tiġi ordnata l-qasma tal-fond mertu tal-kawża;

[9] Vide verbal tas-seduta tat-13 ta' Lulju 2023, a fol 153 tal-proċess

(iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** tas-soċjeta' rikorrenti, u, filwaqt illi tiddikjara illi l-fond mertu tal-kawża mhuwiex komodament diviżibbli, tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-istess fond b'valur ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000) bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, sabiex ir-rikavat jinqasam bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi tagħhom.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur