QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 11 ta' Lulju, 2024

Numru 9

Rikors Numru 871/22TA

Ritienne Brincat (K.I. Nru. 557484M)

vs

Joseph Zafferese (K.I. Nru. 31373M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Ritienne Brincat (l-Attriċi) tas-26 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. "Illi l-partijiet kellhom relazzjoni bejniethom li spiċċat pero bejn il-partijiet għad hemm proprjeta komuni li hija l-fond numru 12,Triq Sunny Aquilina, Cospicua. Illi hija ma tridx tibqa` f`dan l-istat indiviż u dan għar-raġunijiet mhux biss ta`propjeta imma peress li l-istess Ritienne Brincat m`għandhiex mezzi biex ikollha residenza għaliha u għal żmien twil l-istess kellha tkun f`xelter hija u t-tifla.

2. Inoltre l-fond mhuwiex komodament diviżibbli. Għaldaqstant kellha ssir din il-kawża biex fin-nuqqas li l-istess Joseph Zaffarese jasal li jiftiehem li jbigħ l-istess proprjeta fis-suq liberu tiġi ordnata s-subasta bl-awtorita tal-qorti.

Talbiet

Jgħid il-konvenut għala din l-onorabbli qorti m`għandhiex in difett li l-istess Joseph Zaffarese effettivament fiż-żmien li timponilu l-qorti jasal għall-bejgħ fis-suq liberu tal-fond 12, Triq Sunny Aqulina.Cospicua, tordna li l-istess fond jgħaddi għall-bejgħ in subasta bl-ammissjoni ta` oblaturi barranin, u li r-rikavat jinqasam kwantu għan-nofs jingħata lill-attriċi u kwantu nofs lil Joseph Zaffarese, bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali tat-3 ta` Marzu 2022."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Joseph Zaffarese (il-konvenut) tat-3 ta' Frar 2023 li biha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi l-partijiet kienu f'relazzjoni flimkien, li llum il-ġurnata m'għadhiex iktar possibli;

2. Illi waqt li l-partijiet kienu f'din ir-relazzjoni, l-istess kienu akkwistaw il-fond bin-numru 12 sitwat fi Triq Sunny Aquilina ġewwa Bormla, liema fond huwa mertu għal dawn il-proċeduri;

3. Illi dan il-fond kien ġie akkwistat mill-partijiet permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras, liema att notarili kien sar madwar l-2011 u l-2012;

4. Illi r-rikorrenti jirrimarka li dan il-fond kien inxtara mingħand ħut l-attriċi *ossia* Clive Brincat, Amadeo Brinact u Monica Brincat, li kull wieħed u waħda minnhom kienu proprjetarji tal-porzjon ¼ u għalhekk kienu proprjetarji ta' ¾. Il-porzjon rimanenti u ċioe ¼ kien proprjeta tal-attriċi;

5. Illi r-rikorrenti jirrimarka li huwa kien akkwista l-ishma ta' ¾ mingħand ħut l-attriċi, iżda mal-kuntratt, ir-rikorrenti kien trasferixxa sehem fuq l-attriċi sabiex b'hekk fuq l-imsemmi kuntratt jiġi jidher li kemm ir-rikorrenti u kif ukoll l-attriċi jkollhom ishma ndaqs u ċioe' $^{2}/_{4}$. Pero' kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri, l-ammont kien tħallas mir-rikorrenti permezz ta' pagamenti mensili, liema pagamenti kienu qed isiru lil Clive Brincat, Amadeo Brinact u Monica Brincat;

6. Illi meta l-fond mertu għal dawn il-proċeduri kien ġie akkwistat mingħand Brincat, l-istess fond ma kienx abitabbli tant li kien fi stat ta' telqa u kellu bżonn diversi tiswijiet, bħal bdil fis-sistema tad-drenaġġ kollha u anke kellhom jinbidlu xi soqfa, kif ukoll xogħol strutturali ieħor;

7. Illi r-rikorrenti kien għamel tajjeb għal dawn il-ħsarat, dan peress li l-attriċi ma kienitx taħdem u l-introjtu tagħha kien biss mill-għajnuna maħruġa mid-Dipartiment tas-Sigurta` Soċjali;

8. Illi kif taf ben tajjeb l-attriċi, dawn it-tiswijiet telgħu għall-ispiża tal-fuq minn €70,000 ewro, liema ammont kien tħallas kollu mir-rikorrenti;

9. Illi b'referenza għat-talbiet tal-attriċiu, ir-rikorrenti qiegħed jaqbel li dan il-post jinbiegħ, iżda apparti s-sehem tiegħu mill-post, l-attriċi għandha tħallas lir-rikorrenti l-ispejjeż kollha li huwa kien għamel fil-fond odjern;

10. Illi r-rikorrenti jirrimarka li huwa dispost sabiex jixtri u jakkwista sehem l-attriċi, iżda mis-sehem tal-attriċi jittnaqqsu l-ispejjeż kollha li r-rikorrenti kien għamel fil-fond mertu għal dawn il-proċeduri.

Dan taħt kull provvediment ieħor li dina l-wisq Onorabbli Qorti joġgħobha timponi fiċ-ċirkostanzi."

Rat l-atti u dokumenti fil-Kawża.

Qrat u semgħet ix-xhieda imressqa fil-perkors ta' din il-proċedura.

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

Punti ta' fatti

Il-kontendenti xtraw il-fond mertu tal-kawża bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras datat 11 ta' Ġunju 2014 (a' fol 17). B'dan il-kuntratt it-tlett kwarti indivisi bejniethom fil-kwoti imsemmija fl-imsemmi kuntratt. Qabel il-kuntratt l-Attriċi diġa' kellha l-kwart indiviż propjeta' tagħha.

Il-kontendenti ma kienux miżżewġin iżda u ħassru r-relazzjoni ta' bejniethom. Issa l-Attriċi trid li l-fond jinbiegħ bis-subbasta biex kull wieħed mill-kontendenti jieħu dak li jispetta lilu mir-rikavat skont il-kwoti tagħhom.

Punti ta' liġi

Bħala prinċipju 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. Is-sospensjoni l-anqas tista' tkun għal aktar minn 5 snin (ara artikolu 960 tal-Kodiċi Ċivili). Importanti ukoll li l-beni miżmuma inkomun ma jkunux jistgħu jinqasmu mingħajr xkiel u ħsara.

Konsiderazzjonijiet

Mill-ftit provi li għandha quddiemha din il-Qorti l-provi huma skarsi għall-aħħar. Għalkemm fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut għid li l-fond huwa komodament diviżibbli, fix-xhieda tiegħu pero' jammetti li dan ma hux il-każ. (a' fol 25 tergo).

Il-konvenut għid ukoll li hu għandu jieħu mingħand l-Attriċi spejjes li għamel sabiex irrenda l-fond abitabbli, liema jammontaw għal sebgħin elf ewro (€70,000). Pero' in mankanza ta' kontro talba, il-Qorti ma tistax tieħu konjizzjoni ta' dan u fi kwalunkwe każ, il-konvenut ma ressaq ebda prova f'dan ir-rigward.

Għalhekk jidher manifestament ċar li t-talbiet tal-Attriċi għandhom jintlaqgħu.

Decide

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

Tilqa' t-talba Attriċi fis-sens li qed tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-fond 12, Triq Sunny Aquilina, Cospicua, u qed taħtar għal dan l-iskop lill-Perit Alexei Pace biex jagħmel valutazzjoni, b'dana li mill-prezz tar-rikavat kull parti għandha tirċievi mill-imsemmi rikavat ammont daqstant is-sehem u kwota tagħha u dan kif spjegat aktar 'il fuq.

Spejjes a' karigu tal-konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur