PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 12 ta' Diċembru 2024

Nru: 9

Rikors Nru. 244/2023 HM1

Charles Micallef u Lilian Micallef

v

Dr Brandon Kirk Muscat u P.L. Daniel Aquilina, li ġew innominati b'digriet tal-4 ta' April 2023 bħala kuraturi deputati rappreżentanti l-eredi mhux magħrufa ta' Joseph Chircop u l-assenti Joseph Grima

Daħla

1. Skont l-artikolu 496 tal-Kap. 16, ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' f'komunjoni, u għalhekk kull komproprjetarju għandu l-jedd li jitlob il-qasma tal-beni. Meta l-beni in komun jista' jiġi diviż bla xkiel u mingħajr ħsara, it-terminazzjoni tal-komunjoni għandha sseħħ permezz ta' qasma materjali. Fin-nuqqas, il-beni għandu jinbiegħ b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tiegħu.

2. Ir-rikorrenti fetħu din il-kawża għaliex ma jixtiequx jibqgħu iżjed in komunjoni mal-intimati. Huma jallegaw li l-proprjetà in kwistjoni m'hijiex komodament diviżibbli u għalhekk qed jitolbu l-qorti sabiex tirrikorri għall-bejgħ b'liċitazzjoni, minflok għall-qasma materjali, sabiex tiġi terminata l-komunjoni.

Rikors ġuramentat

3. Huma jsejsu din it-talba fuq dawn il-premessi:-

i. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji fis-sehem indiviz ta' erba u disghin punt tnejn erbgha fil-mija (94.24%) tad-dar bin-numru mija (100), gia bla numru, li tinsab fi Triq Fleur de Lys, Birkirkara, bl-arja libera taghha u bis-sottoswol relattiv, inkluz il-gnien li jinsab fuq wara, liema gnien jikkonsisti f'porzjoni art tal-kejl ta' circa sbatax-il (17) pied b'sebghin (70) pied, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha;

ii. Illi s-sehem tar-rikorrenti fil-proprjeta' msemmija gie akkwistatat permezz ta' sitt (6) kuntratti pubblici in atti tan-Nutar Dr. Malcolm Licari u dan in kwantu ghas-sehem ta' tlieta u tletin punt tlieta u disghin fil-mija (33.93%) jew 19/56 permezz ta' kuntratt datat it-tmintax (18) ta' Novembru 2021 (Dok. A), in kwantu ghas-sehem ta' tnejn u erbghin punt erbgha wiehed fil-mija (42.41%) jew 95/224 permezz ta' kuntratt datat id-disgha (9) ta' Novembru 2022 (Dok. B), in kwantu ghas-sehem ta' sitta punt tnejn hamsa fil-mija (6.25%) jew 1/16 permezz ta' kuntratt datat l-ghaxra (10) ta' Jannar 2023 (Dok. C), is-sehem ta' tlieta punt wiehed tnejn hamsa fil-mija (3.125%) jew 1/32 permezz ta' kuntratt datat l-ghaxra (10) ta' Jannar 2023 (Dok. D), is-sehem ta' hamsa punt erbgha fil-mija (5.4%) jew 19/352 permezz ta' kuntratt datat l-ghaxra (10) ta' Jannar 2023 (Dok. E), u s-sehem ta' tlieta punt wiehed tnejn hamsa fil-mija (3.125%) jew 1/32 permezz ta' kuntratt datat l-ghaxra (10) ta' Jannar 2023 (Dok. F);

iii. Illi s-sehem indiviz rimanenti fil-proprjeta' in kwistjoni jappartjeni lill-eredi mhux maghrufa ta' Joseph Chircop u lill-assenti Joseph Grima u tentattivi sabiex jinstabu tali sidien ma tawx frott;

iv. Illi r-rikorrenti ma jixtiequx jibqghu izjed in komunjoni ma' sidien ohra fil-proprjeta' in kwistjoni u cioe' tad-dar bin-numru mija (100), fi Triq Fleur de Lys, Birkirkara u ghalhekk qed jistitwixxu dawn il-proceduri;

v. Illi l-proprjeta' in kwistjoni m'hix komodament divizibbli bejn il-partijiet;

vi. Illi ghalhekk r-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt naxxenti mill-Artikolu 516 tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe' sabiex jitolbu l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta fuq indikata;

vii. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

viii. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

4. Għal dawn ir-raġunijiet, ir-rikorrenti talbu lill-qorti sabiex:-

i. Tiddikjara illi r-rikorrenti huma proprjetarji fis-sehem ta' erba u disghin punt tnejn erbgha fil-mija (94.24%) indiviz tad-dar bin-numru mija (100), gia bla numru, li tinsab fi Triq Fleur de Lys, Birkirkara, bl-arja libera taghha u bis-sottoswol relattiv, inkluz il-gnien li jinsab fuq wara, liema gnien jikkonsisti f'porzjoni art tal-kejl ta' circa sbatax-il (17) pied b'sebghin (70) pied, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha;

ii. Tiddikjara illi r-rikorrenti ghandhom id-dritt li ma jibqawx in komproprjeta' mas-sidien l-ohra fil-proprjeta in kwistjoni;

iii. Tiddikjara illi l-proprjeta' in kwistjoni m'hix komodament divizibbli bejn il-partijiet u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;

iv. Tordna li l-imsemmija proprjeta fuq indikata, appartenenti lill-partijiet indivizament bejniethom, tinbiegh b'licitazzjoni, bl-eskluzjoni ta' oblaturi estranei, u tawtorizza lill-parti offerenti li taghmel offerti animo compensandi u dan taht dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhriela xierqa u opportuni;

v. Tordna, f'kaz ta' partecipazzjoni ta' oblaturi estranei, li r-rikavat mill-bejgh tal-istess proprjeta', dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom, kif hawn fuq indikat.[1]

Risposti ġuramentati

5. Fir-risposta ġuramentata tat-28 ta' Settembru 2023, ta' Dr. Brandon Kirk Muscat u PL Daniel Aquilina bħala kuraturi deputati rappreżentanti l-eredi mhux magħrufa ta' Joseph Chircop u lill-assenti Joseph Grima, dawn eċċepew:

   i. Illi l-esponenti ma humiex edotti mill-fatti u jirriżervaw minn issa li jirrispondu b' mod aktar estensiv hekk kif jiġu mogħtiha l-informazzjoni relattiva.

   ii. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.[2]

Prova tat-titolu

It-titolu tar-rikorrenti

6. Fir-rikors ġuramentat promotur, ir-rikorrenti Charles u Lilian konjugi Micallef jispjegaw li huma l-propjetarji tas-sehem indiviżi ta' 94.24% tad-dar b'numru mija (100) bin-numru mija (100), gia bla numru, li tinsab fi Triq Fleur de Lys, Birkirkara, bl-arja libera tagħha u bis-sottoswol relattiv, inkluż il-ġnien li jinsab fuq wara, liema ġnien jikkonsisti f'porzjoni art tal-kejl ta' circa sbatax-il (17) pied b'sebgħin (70) pied, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha (id-'Dar'). Huma ressqu prova tat-titolu tagħhom – li ħadet il-forma tas-segwenti atti tal-bejgħ ippubblikati min-Nutar Dottor Malcolm Licari;

   a. Il-kuntratt tat-18 ta' Novembru 2021 (kopja ċċertifikata tiegħu esibita f'paġni 101-106) fejn ir-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta' 33.93% jew 19/56 fid-Dar;

   b. Il-kuntratt tad-9 ta' Novembru 2022 (kopja ċċertifikata tiegħu esibita f'paġni 107-111) fejn ir-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta' 42.41% jew 95/224 fid-Dar;

   c. Il-kuntratt tal-10 ta' Jannar 2023 (kopja ċċertifikata tiegħu esibita f'paġni 112-115) fejn ir-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta' 6.25% jew 1/16 fid-Dar;

   d. Il-kuntratt tal-10 ta' Jannar 2023 (kopja ċċertifikata tiegħu esibita f'paġni 116-119) fejn ir-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta' 3.125% jew 1/32 fid-Dar;

---

[1] Ara r-rikors ġuramentat tal-10 ta' Marzu 2023 tar-rikorrenti Charles u Lilian Micallef, f'paġni 1-4.

[2] Ara r-risposta ġuramentata tat-28 ta' Settembru 2023 ta' Dr. Brandon Kirk Muscat u PL Daniel Aquilina bħala kuraturi deputati rappreżentanti l-eredi mhux magħrufa ta' Joseph Chircop u lill-assenti Joseph Grima, f'paġna 79.

e. Il-kuntratt tal-10 ta’ Jannar 2023 (kopja ċċertifikata tiegħu esibita f’paġni 120-124) fejn ir-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta’ 5.4% jew 19/352 fid-Dar;

f. Il-kuntratt tal-10 ta’ Jannar 2023 (kopja ċċertifikata tiegħu esibita f’paġni 125-128) fejn ir-rikorrenti akkwistat is-sehem ta’ 3.125% jew 1/32 fid-Dar.

7. Ma tressqet l-ebda eċċezzjoni jew kontestazzjoni tat-titolu tar-rikorrenti. Għalhekk il-qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti huma tassew komproprjetarji tad-Dar, u b’hekk għandhom il-jedd li jinvokaw l-artikolu 496 tal-Kap. 16. Apparti minn hekk, il-qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti huma l-propjetarji tas-sehem ta’ 94.24% fid-Dar.

It-titolu tal-intimati

8. Fl-atti tal-kawża, ġie ppreżentat rapport redatt min-Nutar Dottor Malcolm Licari, fejn tiġi spjegata l-provenjenza tat-titolu fid-Dar. Jiġi spjegat li s-sehem indiviżi rimanenti fid-Dar jappartjeni lil Joseph Chircop li miet intestat fl-1 ta’ Settembru 2013, u lil Joseph Grima li huwa assenti.[3]

9. Jiġi kkonfermat bil-ġurament tal-istess Nutar li dawn il-komproprjetarji ma setgħux jinstabu mir-rikorrenti, minkejja li saret riċerka estensiva.[4]

Jekk il-proprjetà hijiex komodament diviżibbli

Prinċipji legali

10. Huwa magħruf li r-rimedju tal-bejgħ b’liċitazzjoni huwa rimedju straordinarju u jista’ jingħata biss fuq bażi eċċezzjonali, meta l-qasma tal-beni in natura ma tkunx tista’ ssir skont l-artikolu 515 tal-Kap. 16.[5] Skont l-artikolu 515 tal-Kap. 16, il-beni in komun jista’ jinbiegħ b’liċitazzjoni biss 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”, jew jekk “ikun hemm xi beni illi ebda waħda mill-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma tkun tista’ jew trid tieħu.”

[3] Ara r-rapport tan-Nutar Malcolm Licari, anness mad-dikjarazzjoni ġuramentata, f’paġni 129-140.
[4] Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata tan-Nutar Malcolm Licari, f’paġni 99-100.
[5] *Baldacchino et vs Baldacchino*, Qorti tal-Appell, deċiża 5 ta’ Marzu 1954, Kollez XXXVIII.105; *Fleri et vs Portelli*, Prim’Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 2 ta’ Marzu 1959, Kollez XI.III.ii.657; *Rita Grech et vs Ġużeppi Zammit et*, Qorti tal-Appell, deċiża 15 ta’ Lulju 1969.

11. Il-kliem "bla xkiel" ġew interpretati mill-qrati li jfissru "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", mentri li l-kliem "bla ħsara" ġew interpretati li jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu."[6] L-applikazzjoni tat-tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt;[7] u għalhekk tirriduċi ruħha f'determinazzjoni jekk il-qasma materjali hijiex possibbli fid-dawl tan-natura u tal-bixra tal-proprjetà kif ukoll tal-limiti l-oħra hawn fuq imfissra.

Rapport peritali

12. Fid-dawl ta' dan, fit-13 ta' Frar 2024, il-qorti ħatret lill-Perit Michael Lanfranco sabiex ikun jista' jiddetermina jekk id-Dar hijiex komodament diviżibbli, u sabiex jagħti stima tal-proprjetà.[8]

13. Wara li nżamm aċċess fid-Dar fis-27 ta' Frar 2024, u fit-8 ta' Mejju 2024, il-Perit Michael Lanfranco ppreżenta l-opinjoni teknika tiegħu fuq dak li ġie mitlub mill-qorti – u dana fil-forma tar-rapport peritali esibit f'paġni 143-169, li ġie ppreżentat fit-28 ta' Ġunju 2024, u kkonfermat bil-ġurament tal-istess perit fit-3 ta' Lulju 2024. Fir-rapport peritali ngħatat deskrizzjoni dettalji tad-Dar, inkluż il-kejl u d-daqs tagħha, il-lokazzjoni tagħha, il-mod kif ġiet imqassma, l-użu tas-sezzjonijiet differenti u l-istat ta' manutenzjoni u riparazzjoni tagħha. Ġew spjegati konsiderazzjonijiet legali kif ukoll konsiderazzjonijiet mil-lat ta' ppjanar li jinċidu fuq il-potenzjal tal-proprjetà għall-iżvilupp kif ukoll il-valur tagħha.

14. Meħud kont ta' dawn il-fatturi kollha u abbażi tal-metodu komparattiv (*comparison method*), il-proprjetà ġiet stmata b'valur ta' €1,300,000 għall-binja kummerċjali u b'valur ta' €320,000 għall-kumplament tal-proprjetà. B'hekk id-Dar ġiet stmata b'valur globali ta' €1,620,000.

15. Fir-rigward tad-diviżibbilità tal-proprjetà, il-perit tekniku ħa konsiderazzjoni tal-fatt li l-intimati għandhom is-sehem ta' 5.76% - liem sehem jammonta għal cirka €93,312 mill-valur hawn fuq indikat, filwaqt li r-rikorrenti għandhom is-sehem rimanenti. Huwa esprima

[6] *Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 27 ta' Jannar 2003.
[7] *Vella vs Sciberras*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 6 ta' Marzu 1948, Kollez Vol XXXIII.ii.217; *Azzopardi vs Zammit*, Qorti tal-Appell, deċiża 16 ta' Novembru 1962, Kollez Vol XLVI.i.355.
[8] Ara l-verbal tat-13 ta' Frar 2024, f'paġna 141.

l-opinjoni professjonali li l-proprjetà ma tistax tinqasam faċilment f'dawn l-ishma mingħajr ma jiġu ppreġudikati l-interessi tal-komproprjetarji.

16. Tajjeb li jiġi nnotat li ma saru l-ebda domandi in eskussjoni mill-partijiet. Lanqas ma saret xi kontestazzjoni mill-partijiet rigward il-konklużjonijiet tal-perit tekniku.

Analiżi tal-Qorti

17. Għalkemm skont l-artikolu 681 tal-Kap 12, il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha, ġie wkoll ritenut b'mod kostanti li sabiex il-qorti tiddipartixxi mill-konklużjonijiet peritali, jeħtieġ li jkun hemm raġunijiet gravi u impellenti li jwasslu lill-qorti tikkonkludi li l-konklużjonijiet peritali huma irraġonevoli u totalment żbaljati.[9]

18. Eżaminati l-atti kollha tal-kawża, il-qorti hija tal-fehma li l-opinjonijiet u konklużjonijiet tal-Perit Lanfranco ma jistgħux jitqiesu bħala irraġonevoli, u għalhekk sejra tadottahom. Konsegwentement ġaladarba min-natura u l-bixra tal-proprjetà, id-Dar m'hijiex komodament diviżibbli, il-qorti ser tkun qiegħda tordna li tinbiegħ b'liċitazzjoni, u dana skont l-artikolu 515 tal-Kap. 16.

19. F'dan l-istadju, il-qorti mhix ser tordna li jipparteċipaw oblaturi estranei għaliex ma saret l-ebda talba għall-parteċipazzjoni tagħhom skont l-artikolu 517 tal-Kap. 16. Infatti saret talba mir-rikorrenti fir-rikors ġuramentat tagħhom sabiex il-parteċipazzjoni tagħhom tiġi eskluża. Il-qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din it-talba; fl-ewwel lok għaliex ir-regola f'bejgħ b'liċitazzjoni hija li l-barranin ma jiġux mistiedna, u hija bl-eċċezzjoni taħt l-artikolu 517 tal-Kap. 16 li l-parteċipazzjoni tagħhom hija permessa, u fit-tieni lok għaliex il-komproprjetarji tad-Dar għadhom fiż-żmien li jagħmlu t-tali talba skont l-artikolu 517. Infatti skont dan l-artikolu, il-komproprjetarji jistgħu jagħmlu t-tali talba sa "mill-anqas sitt ijiem qabel il-jum imħolli għall-bejgħ."

---

[9] *Richard Falzon vs Construct Furniture Ltd*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 7 ta' Diċembru 2006.

20. Għall-bejgħ b'liċitazzjoni għandhom jiġu osservati l-artikolu 313 et seq tal-Kap. 12. L-ispejjeż tal-kawża, inkluż l-ispejjeż għall-kariga tal-perit tekniku, għandhom jitħallsu mill-partijiet skont is-sehem rispettiv tiegħu jew tagħha.

Parti deċiżiva

21. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda:-

a. Tiddikjara illi r-rikorrenti huma propjetarji fis-sehem ta' erbgħa u disgħin punt tnejn erbgħa fil-mija (94.24%) indiviż tad-dar bin-numru mija (100), gia bla numru, li tinsab fi Triq Fleur de Lys, Birkirkara, bl-arja libera tagħha u bis-sottoswol relattiv, inkluż il-ġnien li jinsab fuq wara, liema ġnien jikkonsisti f'porzjoni art tal-kejl ta' circa sbatax-il (17) pied b'sebgħin (70) pied, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha (id-'Dar');

b. Tiddikjara illi r-rikorrenti għandhom id-dritt li ma jibqgħux in komproprjetà mas-sidien l-oħra fil-proprjetà in kwistjoni;

c. Tiddikjara li d-Dar m'hijiex komodament diviżibbli bejn il-partijiet;

d. Tordna li d-Dar appartenenti lill-partijiet indiviżament bejniethom, tinbiegħ b'liċitazzjoni in ottemporanza mar-regoli stabbiliti fl-artikolu 313 et seq tal-Kap 12 u tawtorizza lill-parti offerenti biex tagħmel offerti *animo compensandi*;

e. Tordna li r-rikavat tal-bejgħ b'liċitazzjoni jiġi diviż bejn il-komproprjetarji skont is-sehem rispettiv tagħhom wara li (a) jitnaqqsu l-ispejjeż tal-kawża nkluż dawk għall-ħatra tal-perit tekniku f'din il-kawża, kif ukoll kwalunkwe taxxi dovuti fuq it-trasferiment tal-proprjetà; (b) jiġi nnotifikat il-Kummissarju tat-Taxxi a karigu tar-Reġistratur tal-Qorti; u (ċ) kull parti tressaq talba għall-iżbank tas-sehem rispettiv tagħha.

Bl-ispejjeż jitħallsu minn kull parti skont is-sehem rispettiv tiegħu jew tagħha fid-Dar.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca

Deputat Reġistratur