MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tad-29 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 574/2001/1

George Cassar u Antonia armla ta' Michael Cutajar
vs
Carmen u Emanuel Forace, u Rose u John Consiglio

Illum 29 ta' April 2003

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni prezentat mill-atturi fis-6 ta' April 2001 fejn, wara li **ppremettew** illi huma flimkien ko-propretarji ta' tlett kiwarti indivizi tal-fond urban numru 619 u 620 St.Joseph High Street, il-Hamrun filwaqt li l-konvenuti bejniethom ko-propretarji tar-rimanenti kwart indiviz ta' l-istess fond; illi l-atturi huma ko-propretarji ta' l-imsemmija tlett kwarti inidivizi tal-fond fuq imsemmi kif jidher ahjar fid-dikjarazzjoni kawza mortis redatta minn Nutar Anton Agius annessa bhala Doc.A; illi l-atturi ma jixtiequx li jibqghu in komunjoni mal-konvenuti fl-

imsemmija dar liema dar ma hijiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti; illi l-atturi talbu lill-konvenuti sabiex dawn jew ibighu sehmhom lill-istess atturi jew li jaccettaw li jixtru sehem l-atturi fl-imsemmija dar pero' baqa' ma sarx qbil fuq bejgh; **talbu** li l-konvenuti jghidu ghar-ragunijiet premessi u dawk li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza u prevja jekk hemm bzonn id-dikjarazzjoni illi l-proprjeta' in kwistjoni ma hijex komodament divizibbli bejn il-kontendenti, ghaliex m' ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tordna il-bejgh in licitazzjoni tal-fond numru 119 u 120 St.Joseph High Street, Hamrun fil-proporzjon tal-kompartecipazzjoni taghhom fl-imsemmi fond billi jigi nnominat Arkitett u Inginier Civili biex jekk hemm bzonn jirrelata dwar jekk il-fond de quo hux divizibbli skond il-ligi u biex jaghmel l-istima tieghu. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi u n-nota tax-xhieda taghhom;

Rat in-Nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti prezentata fit-8 ta' Mejju 2001 fejn eccepew:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress illi in fondi in kwistjoni 619 u 620 (u mhux 119 u 120) f' St.Joseph High Street Hamrun huma komodament divizibbli bejn il-kontendenti tant li fi zminijiet differenti il-fondi in kwistjoni kienu intuzaw bhala dar residenzjali u bhala fond kummercjali rispettivament kif ukoll bhala ca\sa bottega;

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghal premess f'' kaz li tigi rigettata l-ewwel eccezzjoni u jigi ordnat il-bejgh in licitazzjoni tal-fondi in kwistjoni trid issir il-verifika tal-kwoti u tittiehed in konsiderazzjoni l-lokalita' tal-fondi de quo li jinsabu f' centru kummercjali u li jista' jsir minnhom zvilupp kummercjali - Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti u n-nota tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet mghoti fil-15 ta' Novembru 2001 fejn din il-Qorti fuq suggeriment tal-partijiet innominat lill-Perit David Pace bhala perit tekniku limitatamet biex jirrelata dwar (a) jekk il-fondi in kwistjoni humiex komodament divizibbli fi kwoti ta' tlett kwarti u kwart; u (b) biex issir stima tal-istess;

Rat n-noti tal-osservazzjonijiet partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet xhieda bil-gurament;
Ikkunsidrat:

Illi f' dawn il-proceduri l-atturi qed jitolbu l-bejgh b' licitazzjoni ta' fond urban gewwa l-Hamrun, stante li dan mhwiex komodament divizibbli; u ta' liema fond huma kompropretarji mal-konvenuti. Il-konvenuti minn naha taghhom qed jopponu ghal din it-talba, stante li, kif eccepew <u>fl-ewwel eccezzjoni</u> taghhom, il-post jista' jinqasam komodament u qed isostnu li fil-fatt fl-imghoddi l-post kien jintuza in parti bhala dar residenzjali u in parti bhala fond kummercjali.

Illi fir-relazzjoni tieghu l-Perit AIC David Pace kkonstata u kkonkluda hekk *"..qasma fizika tista' ssir b' mod illi l-fond ikun jista' jigi maqsum fi kwoti ta' tlett kwarti (3/4) u kwart (1/4) dana jkun ta' pregudizzju ghall-partijiet koncernati peress illi qasma simili* ***<u>tnaqqas</u> konsiderevolment il-valur tieghu***[1] *……il-fond jitlef hafna mill-potenzjal ta' zvilupp tieghu…….ghalhekk l-esponent huwa ta' l-opinjoni illi fic-cirkostanzi jkun ahjar illi l-fond jibqa' shih kif inhu u ma jinqasamx" (Fol.27).* Inoltre, il-perit fix-xhieda tieghu qal li sabiex issir il-qasma fisika iridu jsiru *"tibdiliet sostanzjali u strutturali" (fol.35).* Il-perit ikkonkluda wkoll li l-fond mhux diviz ghandu valur ta' tmienja u erbghin elf lira maltin (LM48,000).

Illi ghalhekk il-vertenza tirriduci ruhha ghall-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-Artikolu relevanti tal-ligi

[1] Emfasi tal-Qorti

u cioe' l-Artikolu 515 (1) tal-kap.16 li jikkontempla l-procedura tal-bejgh bil-mezz tal-licitazzjoni *"meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma* ***bla xkiel u bla hsara****.."* fit-test ingliz insibu s-segwenti termini "*Where the common property cannot be divided conveniently and* ***without being*** ***injuriously affected****."* [2]

Fuq l-istess vena legali l-Qorti tosserva li, ghalkemm naturalment l-osservazzjonijiet teknici tal-espert inkarigat ghandhom il-piz taghhom, il-punt jekk il-proprjeta' hijex jew le komodament divizibbli u tista' tinqasam bla hsara jew diskapitu huwa mholli fid-diskrezzjoni tal-Qorti li ghandha tiddecidi hi dan l-aspett skond ic-cirkostanzi. Inoltre, kif gia osservat din il-Qorti (diversament) presjeduta f' kaz precedenti, *"anke fil-kaz ta' dubbju dwar id-divizibilita' ta' fond il-Qorti trid timxi fuq il-principju li fond ma jigix smembrat b' mod li l-valur tieghu jigi deprezzat"*[3]

Illi din il-Qorti tosserva li, filwaqt huwa minnu dak li rrilevaw il-konvenuti fin-nota taghhom, b' referenza ghad-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza *Mejlaq vs Zahra Scicluna*[4], li *"il-gurista ghandu jhares lejha (il-proprjeta') fl-epoka meta tigi radikata t-talba ghal-licitazzjoni";* izda dan l-principju m' ghandux jigi interpretat u applikat fis-sens li l-gudikant ghandhu jhares biss lejn il-bini bhala gebel u saqaf *ut sic,* u ma jkkonsidera xejn aktar, minghajr ma jghati konsiderazzjoni ghall-fatturi ohrajn li necessarjament jiddeterminaw il-valur ekonomiku tieghu, anki fl-epoka meta tigi radikata t-talba.

Fost dawn il-fatturi wiehed jista' jsemmi l-post u l-lokalita' fejn il-fond huwa sitwat, kif ukoll jekk il-fond huwiex f' zona ta' kummerc jew f' zona purament residenzjali. Dan huwa rikonoxxut mill-konvenut stess li fit-tieni parti tat-tieni eccezzjoni taghhom, espressament jitolbu li *"tittiehed in konsiderazzjoni l-lokalita' tal-fondi de quo li jinsabu f' centru kummercjali u* ***li jista jsir minnhom zvilupp***

---

[2] Emfasi tal-Qorti
[3] Vide sentenza - Onor.Qorti Appell ***Giuseppe Mejlak vs Cecilia Zahra Scicluna*** deciza fit-28 ta' Gunju 1948 Vol.33B.I.329, kif ukoll sentenza moghtija mill-***Prim Awla*** (GV) fl-ismijiet ***Testaferrata Nicholas Jensen Pro et Noe vs Spiteri Debono Nobbli Anna Maria Pen*** *– 28.01.2002.*
[4] *Supra*

***kummercjali**.”*[5] Tenut kont ta’ dawn il-fatturi qasma, ghalkemm fisikament possibbli, tista’ ggib maghha, bhal fil-kaz prezenti, tnaqqis konsiderevoli fil-valur tal-post - sitwazzjoni li l-legislatur ried jipprevjeni bl-uzu tal-frasi *“bla hsara”* ghall-fond.

Illi fil-kaz in disamina, kif kkonkluda l-espert tekniku, huwa minnu li l-post de quo jista’ jinqasam fisikament fil-kwoti indikati, izda jekk dan isir, il-fond ser *“jitlef hafna mill-potenzjal ta’ zvilupp tieghu”* u qasma simili *“**tnaqqas konsiderevolment** il-valur tieghu”(emfasi tal-Qorti).*

Fil-fehma ta’ din il-Qorti dan it-tnaqqis **konsiderevoli** fil-valur tal-fond fil-kaz tal-qsim prospettat mill-konvenuti, jirrendih wiehed li mhux komodament divizibbli skond il-ligi. Ma jistax jinghad li tali qasma tista’ ssir *“bla xkiel u hsara”* ghall-fond, meta il-valur tal-fond, li huwa element determinanti f’ dan l-esercizju, ser jitnqqas konsiderevolment.

Dawn il-konsiderazzjonijiet huma konformi mal-insenjament tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fuq citata, fejn osservat li l-ligi taghna bhala kodici Franciz tuza l-istess espressjonijiiet illi l-fond ma jistax jigi ***“komodament”*** divizibbli u minghajr ***diskapitu*** cioe’ *“minghajr pregudizzju tal-interessi tal-kondividenti …. Ikun hemm anki diskapitu meta l-fond bid-divizjoni materjali jigi **deprezzat fil-valur ekonomiku tieghu** …. Huwa necessarju wkoll illi d-divizjoni materjali ma tkunx tista’ ssir komodament cioe’ facilment, minghajr **inkonvenjent gravi**; ghaliex **mhux necessarja l-impossibilita’ ta’ divizjoni** in natura; ghaliex kieku kien hekk …..kwalunkwe post jista’ jigi diviz, salvi l-kazijiet ta’ l-impossibilita’ assoluta minhabba l-konformazzjoni jew estenzjoni tal-post …….*

Inoltre, huwa relevanti hafna u importanti dak li sostniet dik l-istess Onor.Qorti li, fl-apprezzament ta’ fatt li l-Qorti gudikanti ghandha taghmel f’ kazijiet simili ***“**ghandu jigi kunsidrat l-istat attwali tal-pajjiz; precisament ghaliex id-*

[5] Fol.9. Emfasi tal-Qorti

disposizzjonijiet tal-ligi ma humiex statici, imma progressivi u ghandhom mill-gudikant jigu interpretati skond il-progress, l-evoluzzjonijiet, il-bzonnijiet u l-emergenza li fiha l-kommunita' tkun qeda ssib ruhha"[6]. Illi din il-Qorti tosserva li fiz-zmienijiet tal-lum il-mod kif il-membri tas-socjeta' jharsu lejn il-proprjeta' huwa ferm differenti mill-mod kif kienu jharsu lejh fil-passat. Illum fattur primarju li jittiehed in konsiderazzjoni fil-valutazzjoni tal-proprjeta' huwa l-potenzjal taghha, konsidrati l-fatturi gia indikati minn din il-Qorti.

Illi ghaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma li li fil-kaz odjern la darba l-fond in kwistjoni ma jistax jigi diviz komodament u minghajr diskapitu stante li qasma in natura ser tikkaguna tnaqqis konsiderevoli fil-valur tieghu bil-konsegwenza li l-partijiet kollha involuti ser isofru pregudizzju gravi, l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija insostenibbli u qed tigi michuda.

Illi rigward it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti relattiva ghal verfika tal-kwoti tal-partijiet fil-proprjeta' in disamina, il-Qorti tirrileva li fl-udjenza tal-20 ta' Marzu 2003, il-konvenuti permezz tad-difensur taghhom iddikjaraw li *"il-partijiet jaqbblu mal-kwoti kif indikati fl-att tac-citazzjoni"*[7], u ghalhekk mhux il-kaz li din il-Qorti tiddilunga aktar fuqha.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u, prevja l-akkoljiment tar-relazzjoni peritali fl-interezza taghha, tilqa' t-talba attrici u tiddikjara li l-fond bin-numri 619 u 620 St.Joseph Street Hamrun mhuwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom; u tordna l-bejgh tieghu b'licitazzjoni;

---

[6] *Supra* – Fil-fatt f' dan il-kaz il-Qorti tal-Appell kienet ddeciediet favur il-qasma in-natura, u osservat li *"meta parti jitlef dak il-post jew parti minnu jekk jista' jkollu dik il-parti, u jhkollu bhala sostitut il-flus li bihom b' kollox, kif qieghed jigri hafna drabi* ***wiehed qieghed jibqa' minghajr ambjent fejn imur****"*. Din il-Qorti tosserva li wiehed irid izomm f' mohhu li f' dak iz-zmien li ghalih jirreferi dak il-kaz, cioe' is-sena 1947 kien hawn problema tad-djar ta' abitazzjoni fil-pajjiz, rizultat tal-gwerra li kienet ghadha kif spiccat.

[7] Fol.48

L-ispejjez jigu sopportati mill-partijiet skond il-kwoti rispettivi taghhom

--------------------------------TMIEM--------------------------------