MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

Seduta tad-29 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 425/2000/2

**Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu proprju u ghan-nom ta' ohtu l-imsiefra Irene mart John Bache**

**V**

**In-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono, f'isimha proprju u ghan-nom ta' ohtha l-assenti n-Nobbli Kontessina Karen Preziosi, u l-Wisq Nobbli Markiza Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Axiaq**

**Il-Qorti:**

**Preliminari:**

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Marzu, 2000 l-atturi ppremettew illi l-kontendenti huma lkoll komproprjetarji tal-fond numru 19/20, St. Simon Street, Xlendi, Ghawdex, kompriza l-kantina bin-numri 21, 22, 23 kif ukoll il-garage bin-numru 24 fl-istess triq; illi l-imsemmija proprjeta` tappartjeni lill-kontendenti indivizament bejniethom, b'dan li l-atturi ghandhom seba' parti minn tmienja (7/8) ta' din id-dar, filwaqt li r-rimanenti parti minn tmienja (1/8) tappartejni lill-konvenuti; illi l-atturi ma jixtiequx jibqghu aktar in komunjoni; illi l-fond in kwistjoni m'huwiex komodament divizibbli bejn il-komproprjetarji kollha, il-kontendenti odjerni; illi ghalhekk l-atturi jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt naxxenti mill-Artikolu 516 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe` li jitolbu l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta` fuq indikata; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-fond fuq indikat, ossia numru 19/20, St. Simon Street, Xlendi, bil-kantina u l-garaxx numerati 21, 22, 23 u 24 rispettivament, m'huwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;
2. tordna li l-istess proprjeta` fuq indikata, appartinenti lill-kontendenti indivizament bejniethom, jinbiegh b'licitazzjoni bil-partecipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei;
3. tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta`, dedott l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom, kif hawn fuq indikat.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fit-28 ta' Marzu, 2000 il-konvenuti eccepew:-

1. Preliminarjament l-attur Nicholas Jensen Testaferrata ghandu jipprova l-mandat tieghu.
2. Fil-mertu kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza il-fond in kwistjoni hu komodament divizibbli bejn il-komproprjetarji u ghalhekk it-talba attrici ghall-bejgh [b'] licitazzjoni tal-istess fond ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

3. Bla pregudizzju ghas-suespost kull parti ghandha tbati l-ispejjez proprji naxxenti minn din il-procedura.

**Is-sentenza appellata.**

B'sentenza tat-28 ta' Jannar, 2002 il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza billi ddikjarat li l-fond 19/20 St. Simon Street, Xlendi, Ghawdex, kompriza l-kantina bin-numri 21, 22, 23 kif ukoll il-garaxx bin-numru 24, fl-istess triq, m'humiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom; ghalhekk ordnat li l-istess proprjeta` tinbiegh b'licitazzjoni bil-partecipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei; u ordnat ukoll li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta`, imnaqqsa l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom. Finalment ordnat li l-ispejjez jinqasmu bin-nofs u dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-
"Illi l-fond hu fizikament divizibbli billi skond il-perit imqabbad minn dina l-Qorti l-immobbli jista` jinqasam f'zewg porzjonijiet billi jinghalqu zewg bibien. Izda meta jsir hekk, is-sehem tal-partijiet ma jibqax l-istess ghax is-sehem ta' l-atturi jonqos minn 87.5% ghal 80.2%, mentri s-sehem tal-konvenuti jizdied minn 12.5% ghal 19.8%.

"Il-Perit spjega ghaliex ghamel hekk u qal li "*with what was being proposed, <u>the value of plaintiff's share in terms of potential future development was higher than 87.5% of the total realizable value</u>…… Therefore, as a consequence of this, defendants had to be compensated by being allocated an area in excess of their actual share which was 1/8 or 12.5% of the total and at the same time making this allocation, portion B, a potentially developable site on its own*."

"Il-Qorti pero` trid tiddeciedi fuq is-sehem li ghandhom il-partijiet illum u mhux kif ser ikun il-valur tas-sehem fil-futur jekk ikun hemm *potential future development* u jizdiedu il-valuri ta' l-immobbli.

"Kif kienet iddecidiet l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza Meilak vs Zahra Scicluna 28.6.48 "sabiex il-haga tista' tinghad hijiex jew le komodament divizibbli u bla diskapitu, il-gurista

ghandu jhares lejha fl-istat taghha fl-epoka meta tigi radikata t-talba ghall-licitazzjoni" (Ara Troplong, Della Vendita). Il-Perit nominat mill-Qorti ma harisx biss lejn is-sehem ta' l-atturi kif inhu llum imma hares anke lejn *the value of plaintiff's share in terms of potential future development.*

"Il-konvenuti ssottomettew li l-Qorti ghandha toqghod fuq ir-rapport ta' l-espert minnha nominat u tiskarta perizji li saru ex parte (ara verbal a fol. 68) izda gudikant mhux obbligat jikkonforma ruhu ghall-opinjoni tal-periti, li l-Qorti tkun innominat, kontra l-konvenzjoni (recte konvinzjoni) morali tieghu, u ghalhekk ghandu s-setgha diskrezzjonali jirrisolvi, skond ic-cirkostanzi, il-punt jekk il-haga in kwistjoni hijiex jew le komodament divizibbli u bla hsara jew diskapitu.

"Anke fil-kaz ta' dubbju dwar id-divizibilita` ta' fond il-Qorti trid timxi fuq il-principju li l-fond ma jigix smembrat b'mod li l-valur tieghu jigi deprezzat.

"Mir-rapporti tal-periti ezebiti, jirrizulta li fizikament il-post jista' jigi diviz, izda dana ma jistax isir skond is-sehem li l-partijiet ghandhom fil-prezent. Il-perit Aquilina mqabbad mill-atturi osserva li:

*"The present intention of the owners is to conserve the dwelling in its present form and divide accordingly. However … this diminishes the greatest power element of the tenement that results from possible future development."* Skond il-perit jekk il-post jinqasam kif inhu l-post ser jitlef hafna mill-valur tieghu jekk jigi zviluppat.

"Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li l-immobbli in kwistjoni mhux komodament divizibbli skond is-sehem li ghandhom il-partijiet, u anke mhux divizibbli minghajr hsara u diskapitu."

**L-appell tal-konvenuti.**

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq imsemmija u b'rikors ipprezentat fil-15 ta' Frar, 2002 interponew appell minnha u talbu li, ghar-ragunijiet hemm

moghtija, din il-Qorti tirrevoka l-precitata sentenza tat-28 ta’ Jannar, 2002 billi tichad it-talbiet attrici u tilqa’ l-eccezzjonijiet kif imressqa minnhom.

L-atturi pprezentaw risposta ghar-rikors fuq imsemmi fejn talbu li, ghar-ragunijiet hemm minnhom moghtija u billi wkoll s-sentenza timmerita konferma nkwantu fattwalment korretta u legalment gusta, l-appell jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi a tenur ta’ l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12, kontra l-appellanti.

L-aggravji mressqa mill-appellanti huma fis-sens segwenti:-

a. Ir-rimedju tal-bejgh bil-licitazzjoni dejjem gie ritenut bhala wiehed straordinarju u eccezzjonali li ghandu jigi ordnat biss fejn id-divizjoni ta’ proprjeta` mizmuma in komuni ma tistax issir komodament u minghajr pregudizzju tal-kontendenti.

b. Illi skond ir-rapport peritali l-fond in kwistjoni huwa komodament divizibbli meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-kriterju ta’ l-estensjoni u dak tal-valur.

c. Illi ma ngiebet ebda prova mill-atturi dwar il-pregudizzju li kienu ser isofru bil-qasma kif proposta mill-perit tekniku.

Rat ir-risposta ta’ l-atturi appellati.

Ittrattat l-appell.

**Ikkunsidrat:**

L-argument principali mressaq mill-konvenuti appellanti kontra s-sentenza appellata huwa fis-sens li bil-licitazzjoni ordnata mill-Qorti l-appellanti ser jigu privati mill-jedd taghhom li jiehdu sehemhom in natura. Qed jigi sottomess li skond il-perit mahtur mill-Qorti l-fond de quo huwa komodament divizibbli u li konsegwentement il-Qorti ma ghandhiex tadotta r-rimedju eccezzjonali ta’ licitazzjoni biex tittermina l-komunjoni meta d-differenza fil-kwoti, kif suggerit mill-espert tal-Qorti, hija tant minima li ma ggib ebda xkiel u lanqas hsara lill-kontro-parti. Inoltre, kif

suggerit mill-espert tekniku, il-fondi hekk maqsuma, jipprezentaw potenzjal ta' zvilupp li jpatti ghad-diferenza fil-kwoti, liema potenzjal ghandu jittiehed in konsiderazzjoni mill-Qorti.

**Ikkunsidrat**

Huwa rikonoxxut li f'qasma ta' proprjeta` ordnata mill-Qorti mhux mehtieg li kull sehem ikun ugwali. L-Artikolu 504 tal-Kap. 16 jiddisponi li "Meta wiehed jigi biex jifforma u jaqsam l-ishma …… ghandu jfittex li jdahhal f'kull sehem l-istess kwantita` ta' hwejjeg mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti ta' l-istess xorta u ta' l-istess valur." F'dan ir-rigward Il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tat-30 ta' Lulju 1964 fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Scicluna et vs Maria Calleja et" irriteniet li din id-disposizzjoni ma tirrikjedix illi fil-kaz li ma tkunx tista' tigi segwita "ad litteram" il-beni mmobbli kollha ghandhom jigu mibjugha in licitazzjoni. Il-licitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-beni komuni ma jkunux komodament divizibbli jew fejn ikun hemm xi beni illi ebda wahda mill-partijiet ma tkun tista' jew ma tkun trid tehodhom. Fl-istess vena din il-Qorti, kif dak inhar komposta, fis-sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948 fil-kawza "Nazzarena Xuereb et vs Giovanni Dimech et" irriteniet li l-mezz normali biex wiehed johrog mill-komunjoni hija d-divizjoni; u meta din hija possibbli u pratikabbili, anki b'xi sagrificcju ta' importanza sekondarja, il-Qorti ma ghandhiex tghaddi ghar-rimedju estrem tal-licitazzjoni. F'dik is-sentenza din il-Qorti osservat li "*Ghalhekk il-kwistjoni kollha tirriduci ruhha f'jekk id-divizjoni materjali hix possibbli.*"

Issa fil-kaz in ezami jidher li ghalkemm l-espert imqabbad mill-Qorti wasal ghall-konkluzzjoni li "*the immoveable in question can be divided without causing any damage to the property both in terms of existing use or potential future development or causing any loss of value"* dak li qed jigi suggerit mill-espert iwassal ghal sproporzjon konsiderevoli fil-kwoti rispettivi billi bil-pjan propost l-atturi, li fir-realta` ghandhom sehem ta' 87.5%, ser jinghataw 80.2%. Filwaqt li l-konvenuti, li attwalment ghandhom sehem ta' 12.5%, ser jinghataw 19.8%, u cioe` nuqqas ta'

7.5% ghall-attur b'zieda ekwivalenti ghall-konvenuti. Dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jirraprezenta sproporzjon konsiderevoli fil-kwoti, liema sproporzjon, fil-gurisprudenza nostrana[1] ggib maghha n-necessita` ta' ekwiparazzjonijiet eccessivi, li bihom, minn banda, id-divizjoni tinbidel kwazi f'bejgh furzat, u mill-banda l-ohra taggrava zzejjed lil min ikollu jhallas l-ekwiparazzjoni. F'dawn ic-cirkostanzi gie ritenut li wiehed ghandu jirrikorri ghal-licitazzjoni.

L-espert tekniku ggustifika l-pjan ta' qasma tieghu billi, fil-parti konkluzziva tar-rapport, osserva li "*the value of plaintiffs' share, portion A,* *__in terms of potential future development__* (enfazi tal-Qorti), *was higher than seven eights or 87.5% of the total realizable value. Therefore as a consequence of this, defendants had to be compensated by being allocated an area in excess of their actual share which was one eight or 12.5% of the total and at the same time making this allocation, portion B, a potentially developable site on its own.*" B'dan il-mod jidher li l-espert tekniku llikwida ekwiparazzjoni kontemplata fl-Artikolu 505 tal-Kap. 16, mhux fuq il-valur prezenti tal-fond in divizjoni, liema valur u l-eventwali qasma ta' l-istess fond kienet tirrifletti l-jedd tal-partijiet li jiehdu sehemhom in natura b'kumpens fi flus ghad-differenza, izda pprogetta kollox fil-futur – "*potential future development*" – u b'hekk innewtralizza dak il-jedd li, l-istess konvenuti appellanti, qeghdin tant jinsistu fuqu billi, b'dan il-mod, ma jkunux jistghu jittiehdu l-ishma in natura. Dan l-aspett tal-kwistjoni certament ma jentrax fid-disposizzjonijiet legali li jipprovdu dwar qasma ta' proprjeta` mizmuma in komun.

Illi finalment ghalkemm huwa minnu, kif sottomess mill-konvenuti appellanti, li f'certa cirkostanzi l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni kemm kriterji ta' estensjoni kif ukoll kriterji ta' valur, jidher li dan it-test dupplici ghandu jigi adottat meta jirrizulta, minhabba is-sitwazzjoni ta' l-immobbli in divizjoni, li jkun hemm attwalment sproprozjon

[1] Ara sentenza moghtija mill-Prim Awla p. A. Magri J. tat-2/3/1959 fil-kawza R. Fleri et vs G.Portelli et.

reali fil-valuri tad-diversi ishma[2]. Dan it-test dupplici ma ghandux jigi adottat, kif ghamel l-espert tekniku, biex jiznatura kompletament il-kwoti rispettivi tal-kondividendi. Izjed u izjed meta l-valutazzjoni mhux biss hija progettata fil-futur izda ukoll hija intiza biex ixxejjen il-jedd tal-kondividendi li jiehdu sehemhom reali in natura.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti appellanti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez ta’ dan l-appell ghall-istess konvenuti appellanti, izda din il-Qorti, fic-cirkostanzi, ma tarax li hemm l-htiega ta’ l-applikazzjoni ta’ l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta kif mitlub mill-appellati.

**< Sentenza Finali >**

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

[2] Ara sentenza Appell Civili 29/03/1957 fil-kawza Kurunell Stephen Borg ne vs AIC G.R. Vincenti.