Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-13 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 1006/2003

Carmel Axiaq u b'digriet tal-20 ta' Dicembru 2004 l-atti gew trasfuzi f'isem Philip Axiak u Maria Lourdes Axiaq u b'digriet tas-17 ta' Novembru 2006 l-atti gew trasfuzi f'isem Philip Axiak stante l-mewt ta' Maria Lourdes Axiak
vs
Ludgarda Muscat, Giuseppe Muscat, Teresa Bugeja, Elizabeth Briffa, Victoria Vella, Maria Falzon, Lourdes Fenech, Giuseppa Ghigo u b'digriet tas-6 ta' Lulju 2006 l-atti gew trasfuzi f'isem Fr. Joseph Bugeja ghan-nom u in rapprezentanza tal-Opri Missjunarji Pontificji, Suor Maria Vella, Vitorin Buhagiar u Christopher Falzon li b'digriet tas-17 ta' Ottubru 2003 gie nominat kuratur sabiex jirraprezenta lill-eredi mhux maghrufa ta' Remigio Camilleri, l-eredi mhux maghrufa ta' Emanuele Magro, l-assenti Rosanna u Giuseppe ahwa Magro, l-eredi mhux maghrufa ta' Bernarda Vella, l-eredi mhux maghrufa ta' Maria Stella Cassar, Maria Angela Vella, Giuseppa Callus, Francesco Vella, Emmanuel Vella u l-assenti John Vella lkoll ahwa Vella, l-assenti Celestino Muscat u Carmelo Muscat, l-eredi mhux maghrufa ta' Alfred

Muscat, l-assenti Nazzareno Muscat, l-eredi mhux maghrufa ta’ Carmelo Muscat, l-eredi mhux maghrufa ta’ Giuseppe Vella, Victor Vella, Carmelo Vella, Emanuele Vella, Gio Maria Vella lkoll ahwa Vella, l-eredi mhux maghrifa ta’ Francesco Agius

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha ppremetta:

Illi l-attur huwa l-eredi ta’ Matteo Camilleri li miet fil-11 ta’ Mejju 1994.

Illi l-attur huwa flimkien mal-konvenuti ko-proprjetarju tal-fondi 39/40 Triq it-Torri, Qrendi, u huwa proprjetarju tan-nofs indiviz ta’ dawn il-fondi.

Illi l-attur ma jridx jibqa’ fi stat ta’ ko-proprjeta` flimkien mal-konvenuti l-ohra.

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tordna d-divizjoni ta’ l-immobli fuq imsemmija skond il-porzjon li kull wiehed minnhom ghandu fil-proprjeta`.

2. F’kaz li l-proprjeta` m’hijiex kommodament divizibbli tordna l-bejgh b’licitazzjoni prevja l-hatra ta’ perit sabiex jaghmel il-valutazzjoni taghha, u l-qasma tar-rikavat bejn il-kontendenti skond is-sehem li kull wiehed ghandu fiha.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-kuratur deputat Christopher Falzon li biha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament l-intempestivita` tal-azzjoni odjerna stante li l-atturi qatt ma interpellaw lill-konvenuti sabiex issir id-divizjoni bejniethom.

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenuti ma jopponux ghat-talba ta’ divizjoni tal-fondi 39/40, Triq it-Torri, Qrendi appartenenti lid-defunt Matteo Camilleri, jew li jsir bejgh b’licitazzjoni ta’ din il-proprjeta` f’kaz li m’hijiex komodament divizibbli, salv li ssir il-verifika tal-kwota ereditarja.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni prezentata mill-kuratur deputat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tal-14 ta’ Novembru, 2006 li bih il-Perit Godwin Abela gie nominat bhala Perit Tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Godwin P. Abela fejn issemma li:

“DESKRIZZJONI W VALUTAZZJONI

L-esponent, wara li acceda fil-fond in kwistjoni w wara li ha konjizzjoni ta’ kull aspett li seta’ jincidi fuq il-valur tal-imsemmija propjeta` fosthom il-lokazzjoni, kundizzjoni, pizijiet ecc, jissottometti s-segwenti deskrizzjoni w valutazzjoni.

Nru. 39/40 Triq it-Torri, Qrendi.

Il-propjeta` tikkonsisti f’terran li jinsab f’arja residenzjali fil-konfini tal-Urban Conservation Area tal-Qrendi, kif murija delinjata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mmarkata Dok X. F’kaz ta’ zvilupp tal-fond in kwistjoni, dan hu limitat bir-

regolamenti specjali li jiggvernaw l-izvilupp f'dawn l-***areas*** u fi kwalunkwe kaz ebda zvilupp ma' jista' jeccedi gholi ta' zewg sulari.

Il-fond ezistenti li hu antik, kif jidher fir-ritratt hawn taht ezibit, ghandu zewg bibien li jaghtu ghal fuq it-triq.

In-numru 39 jaghti ghal zewg kmamar fuq quddiem, wahda wara l-ohra, bitha centrali u zewg kmamar fuq wara. Din il-parti tinsab bi stat ta' abbandun u f'partijiet b'soqfa perikolanti.

In-numru 40 jaghti ghal parti tal-fond li tikkonsisti f'zewg kmamar tas-sodda, kcina zghira, bitha interna w kamra tal-banju. Din il-parti, mibnija b'soqfa ta' xorok u kileb, tinsab fi stat tajjeb b'aperturi tal-aluminium u madum tal-art tat-terazzo.
Il-parti tal-fond bil-bieb numru 40 tinsab mikrija lill-terzi.
Il-propjeta m'hijiex suggetta ghal xi pizijiet.
Valutazzjoni (libera w franka) – Lm45,000 (hamsa w erbghin elf liri Maltin).
Valutazzjoni (mikrija) – Lm20,000 (ghoxrin elf liri Maltija). "

Rat li fit-23 ta' Ottubru 2007 saret talba lill-Qorti biex tippermetti li ghall-iskop ta' licitazzjoni jigu ammessi oblaturi estranji.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:
Illi f' **Ellul vs Coleiro** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' April 1959 fejn gie ritenut li:
"…huwa ormai pacifiku fil-gurisprudenza taghha l-aktar ricenti illi, biex jitlob il-likwidazzjoni ta' wirt li hija preordinata ghad-divizjoni, huwa mehtieg li l-attur ikun werriet jew ghall-anqas legittimarju,."

Fil-kawza **Grech Carmelo vs Dr Tonio Azzopardi** deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fit-28 ta' Jannar 2005 intqal:
"Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' aktar bi shab ma ohrajn, hija regolata bl-Artikoli 515 sa 523 tal-Kodici Civili. Illi skond l-Artikolu 518 (1), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar

bejgh b'licitazzjoni, ma hija mehtiega l-ebda formalita, u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti. Huwa stipulat ukoll fl-Artikolu 516 li:
"Meta hemm lok ghal licitazzjoni, din tista' tigi mitluba minn kull wiehed mill-komproprjetarji, ikun kemm ikun sehmu fil-haga".

Grech v G. Zammit - Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja v Prof. Don P. P. Saydon** (25.02.1946) Vol 32 p.I p.368, u - **Kurunell Stephen Borg ne v AIC Gustavo Romeo Vincenti** - App Civ. 29.03.1957

Illi t-talba sabiex fond mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid tigi ezaminata skond il-principji elenkati fil-ligi li jirregolaw il-qasma tal-beni in komun. F'dan il-kuntest, ta' min isemmi l-Artikolu 502 tal-Kap 16 li jtenni li:
"Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura". Purche` li dan jista' jsir "bla xkiel u minghajr hsara" skond l-Artikolu 501 (2) tal-Kap 16.

Principju iehor jitnissel mill-Artikolu 496 tal-Kodici Civili fejn jinghad li:
"Hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni, kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'ghandhiex issir….."

F'dan il-kuntest, ta' min ighid ukoll, li l-licitazzjoni hija l-eccezzjoni ghar-regola u tikkwalifika bhala rimedju straordinarju. Fis-sentenza **Rita Grech et vs Giuseppe Zammit** et deciza mill-Appell Civili fil-15 ta' Lulju 1969, inghad li:
" il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi".

Illi l-Artikolu 515 tal-Kodici Civili jfisser f'liema cirkostanzi ghandha ssir bejgh b'licitazzjoni u hu specifikament imsemmi, "Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara,…"

Illi huwa mportanti hafna li jigi ezaminat jekk l-immobbli hux komodament divizibbli jew le. Huwa minnu li l-kondividendi ghandhom dritt jikkonsegwixxu s-sehem taghhom in natura. Kif inghad f'**Giuseppe Galea et vs Jessie Borg** deciza mill-Qorti Civili Prim Awla, fit-28 ta' April 2003:
"Dan id-dispositiv, (li jezisti fl-Artikolu 502) s'intendi jrid jigi ko-ordinat mad-disposittiv l-iehor li jipprovdi li biex issir il-qasma materjali, hemm bzonn li l-fond ikun komodament divizibbli u bla diskapitu (Artikolu 515 tal-Kapitolu 16).

Fil-kawza **Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech** deciza mill-Prim'Awla fit-8 ta' Marzu, 1983 intqal:
"Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz tad-divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom".

F'dan l-istess kaz, gie kkwotat, **Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fis-6 ta' Marzu 1948, fejn gie ritenut li
"meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati".

Fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Conti vs George Tonna** deciza mill-Prim'Awla fl-24 ta' Marzu, 1983 intqal:
"Mill-banda l-ohra l-artikolu 552 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsum bal xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda ta' l-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."

Ara wkoll Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et deciza mill-Prim'Awla fit 22 ta' Jannar 1999.

- Issa rrizulta li l-partijiet fil-kawza huma l-werrieta u ghalhekk ghandhom kull dritt li jaghmlu t-talba odjerna (ara Ellul vs Coleiro fuq).

- Irrizulta b'mod car li parti mis-sidien ma jridux jibqghu shab ma' ohrajn (ara Kap 16 art 515 sa 523) u hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni (Kap 16 art 496).

- Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu sehem tieghu tal-beni in-natura purche` dan jista' jsir bla xkiel u minghajr hsara (ara Kap 16 art 501(2)).

- Il-licitazzjoni hija rimedju straordinarju u huwa l-eccezzjoni ghar-regola (ara Grech vs Zammit fuq imsemmija). L-artikolu 515 tal-Kap 16 irid jigi segwit fis-sens li l-licitazzjoni hija applikabbli meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara (ara Vella vs Sciberras u Conti vs Tonna).

- Illi rrizulta b'mod car li l-beni mhux komodament divizibbli u l-Qorti trid tapplika l-procedura tal-licitazzjoni u wara t-talba ghal dan l-iskop thoss li ghandhom jigu ammessi l-oblaturi estranji.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi l-eccezzjoni tal-kuratur Christopher Falzon dwar l-intempestivita` tal-azzjoni ma tistax tigi milqugha minhabba li anke fil-kors tal-kawza ma nstabet ebda soluzzjoni bonarja u dan certament huwa dovut ghall-fatt tan-numru kbir ta' partijiet komproprjetarji u li hemm hafna mis-sidien anqas biss maghrufa u ghalhekk tichad din l-eccezzjoni.

It-tieni eccezzjoni mhix forma ta' eccezzjoni ghax infatti hija qbil dwar divizjoni jew licitazzjoni.

Jirrizulta b’mod car li d-daqs tal-fond m’huwiex tali li jista’ jinqasam.

Ghal dawn il-motivi tilqa’ t-talbiet attrici relettivament ghall-fond imsemmi biss.

Tordna l-bejgh b’licitazzjoni ta’ l-immobbli bl-ammissjoni tal-oblaturi estranji.

Spejjez skond is-sehem rispettiv tal-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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