MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2009

Citazzjoni Numru. 970/2008

Carmelo *sive* Charles **BUĠEJA** u Anġela Buġeja, konjuġi

vs

L-Avukat Dottor Martin **FENECH** u l-P.L. Liliana Buħaġiar li b'degriet tas-6 ta' Novembru, 2008, inħatru Kuraturi Deputati biex jidhru għas-sidien mhux magħrufa tal-kamra numru ħamsa (5) tal-fond numru disgħa (9) fi Triq it-Tramuntana, Vittoriosa

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-29 ta' Settembru, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib, jekk meħtieġ billi taħtar periti, li l-kamra bin-numru ħamsa (5) li tagħmel mill-post bin-numru disgħa (9)

fi Triq it-Tramuntana, Vittoriosa, bil-pertinenzi kollha tagħha mas-sehem *pro rata* tal-partijiet l-oħrajn komuni u tas-servizzi li għandha mal-kmamar l-oħrajn li jagħmlu mill-istess imsemmi post, ma tistax tinqasam bejn is-sidien kollha tagħha bla xkiel u ħsara; (b) tordna l-bejgħ tal-imsemmija kamra u pertinenzi b'liċitazzjoni; u (ċ) tordna li f'dan il-bejgħ b'irkant pubbliku jitħallew joffru wkoll il-barranin. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-Kuraturi Deputati fid-19 ta' Diċembru, 2008[1], li biha iddikjaraw li ma jafu xejn dwar il-każ u kienu jirriżervaw li jressqu Tweġiba ulterjuri 'l quddiem;

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta' Jannar, 2009, li bih tat żmien lill-atturi biex iressqu x'xhieda b'affidavit sad-29 ta' Marzu, 2009, u ħatret lill-Perit Arkitett Mario Cassar bħala perit tekniku biex jiddikjara jekk huwiex tassew li l-kamra ma tistax tinqasam bla xkiel u ħsara u biex jagħti stima tagħha;

Rat ix-xhieda mressqa mill-attur bil-mezz tal-affidavit;

Rat ir-Rapport imressaq mill-Perit tekniku Mario Cassar fid-19 ta' Mejju, 2009[2], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tad-9 ta' Ġunju, 2009;

Semgħet id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat tal-atturi waqt is-smigħ tat-23 ta' Lulju, 2009, li biha wrew li kienu joqogħdu għall-konklużjonijiet milħuqa mill-imsemmi perit tekniku fir-Rapport tiegħu;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Lulju, 2009, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

---

[1] Fil-fatt, il-Kuraturi Deputati ressqu Tweġiba oħra fid-9 ta' Jannar, 2009, li fiha qalu l-istess ħaġa

[2] Paġġ. 56 – 8 tal-proċess

Illi din hija azzjoni għall-bejgħ ta' ġid komuni b'liċitazzjoni. L-atturi huma s-sidien ta' sehem ta' terz ($^{1}/_{3}$) mhux maqsum minn kamra li tagħmel parti minn post akbar (kerrejja) fil-Birgu u ma jridux jibqgħu jżommuha ma' oħrajn. Huma jgħidu li s-sidien taż-żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) l-oħra tal-imsemmija kamra lanqas biss huma magħrufa. Jgħidu wkoll li l-kamra ma tistax tinqasam b'mod li kull min għandu sehem minnha jingħata biċċa xierqa. Iridu li f'każ li l-Qorti tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni, tħalli lill-barranin joffru wkoll;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti jirriżulta li l-atturi kisbu terz ($^{1}/_{3}$) mhux maqsum minn kamra li tagħmel parti minn post li jinsab fi Triq it-Tramuntana, l-Birgu. Dan għamluh permezz ta' tliet (3) kuntratti li saru min-Nutar Francis Micallef bejn is-7 ta' Diċembru, 2007, u l-14 ta' Diċembru, 2007[3]. Il-kamra (u l-jeddijiet marbutin magħha) tagħmel minn post akbar li l-atturi ma għandhomx sehem minnu;

Illi wieħed jidħol għall-kamra minn bitħa li tinsab f'nofs il-post u għandha kejl ta' madwar għoxrin metru kwadru (20 m^2). Il-kawża nfetħet f'Settembru tal-2008;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li jsawru l-każ, jibda biex jingħad li l-liġi tħares il-kwestjoni tal-bejgħ b'liċitazzjoni kemm fil-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12)[4] u kif ukoll fil-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16)[5], bid-differenza ewlenija bejniethom tikkonsisti filli f'tal-ewwel il-bejgħ jintalab minn kreditur ta' sid il-post li jkun ser jinbiegħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti, filwaqt li f'tat-tieni l-bejgħ jitnissel mir-rieda li xiħadd minn għadd ta' sidien li ma jridx jibqa' iżjed fi sħab mas-sidien l-oħrajn;

Illi, għalkemm il-bejgħ f'liċitazzjoni ta' ġid immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew għax ma jkunx

[3] Dokti "A", "B" u "Ċ" f'paġġ. 4 sa 16 tal-proċess
[4] Artt. 313 sa 357 tal-Kap 12
[5] Artt. 515 sa 523 tal-Kap 16, li jagħmlu parti mit-Titolu V tat-Tieni Ktieb dwar *Il-Komunjoni tal-Beni*

hemm fehma waħda bejn is-sidien kollha, l-għażla ta' liema proċedura għandha tiġi segwita hija mħollija f'idejn il-Qorti[6], li tista' tordna li l-partijiet isegwu proċess li jixbah lil dak imfassal mil-liġi għall-bejgħ fl-irkant bil-qorti fuq talba tal-kreditur;

Illi hija għażla ta' kull wieħed li għandu sehem f'ġid immobbli li sejjer jinbiegħ b'irkant taħt is-setgħa tal-qorti, żgħir kemm hu żgħir sehemu mill-istess ġid[7], li jitlob li fl-irkant il-barranin jiġu mistiedna joffru wkoll[8]. Il-bejgħ f'liċitazzjoni ta' ġid li tħalla jitgawda b'użufrutt, jista' jintalab ukoll minn użufruttwarju[9] ;

Illi t-talba sabiex ġid immobbli miżmum minn għadd ta' sidien jinbiegħ b'liċitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prinċipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-liġi li titkellem dwar ġid komuni. Fost dawn il-prinċipji hemm dak li kull wieħed mis-sidien ta' ħaġa komuni għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-ġid *in natura*[10], u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor[11]. Għalhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wieħed mis-sidien jieħu (skond is-sehem tiegħu) biżżejjed mill-ġid komuni fil-kwalita' li dak il-ġid ikollu fil-waqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola[12]. Kemm hu hekk, l-artikolu 515 tal-Kap 16 ifisser f'liema ċirkostanzi għandha ssir;

Illi, madankollu, jekk biex jitħarsu l-prinċipji fuq imsemmija l-qasma tal-ħwejjeġ komuni tkun qiegħda ssir biss fid-dieher u tkun mgħobbija b'soluzzjonijiet imġebbda, bħal, per eżempju, ekwiparazzjonijiet qawwija, f'dan il-każ ikun għaqli li ssir il-liċitazzjoni u tkun qegħda titħares il-liġi fil-kelma u l-ispirtu tagħha jekk l-eċċezzjoni tegħleb lill-prinċipju[13];

---

[6] Art. 518(1) tal-Kap 16.
[7] Art. 516 tal-Kap 16
[8] Art. 517 tal-Kap 16
[9] P.A. **4.5.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Saydon noe vs Saydon*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.555**)
[10] Art 502 tal-Kap 16
[11] Art. 496 tal-Kap 16
[12] Ara App. Ċiv.: **5.3.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Baldacchino*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.105**) u P.A. **2.3.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Fleri et vs Portelli*** (Kollez. Vol: **XLIII.ii.657**)
[13] Ara P.A. **21.3.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Buġeja vs Paċe et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.1030**) u l-awtoritajiet u s-sentenzi hemm imsemmija

Illi għandu jibqa' dejjem meqjus li l-liċitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-ġid komuni ma jkunx jista' jinqasam mingħajr xkiel jew fejn ikun hemm xi ġid li l-ebda waħda mill-partijiet ma tkun tista' jew tkun trid tieħu għandha[14]. Fuq kollox, il-fondi li jistgħu jinbiegħu b'liċitazzjoni jridu jkunu tassew ma jistgħux jinqasmu bla xkiel min-natura u l-bixra tagħhom, u mhux għaliex imqiegħda f'dak l-istat minħabba xi twaħħid artifiċjali jew bidliet strutturali li jisnaturaw l-istess fondi[15];

Illi ngħad li l-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru bħala "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", filwaqt li "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu"[16]. L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt[17]. Il-kwestjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli[18] fil-limiti hawn fuq imfissra;

Illi l-perit maħtur mill-Qorti wasal għall-fehma li tassew li l-kamra mertu tal-każ u l-jeddijiet marbtin magħha ma jistgħux jinqasmu bla xkiel u ħsara bejn kull min jista' jkollu sehem minnha. Dan il-fatt joħroġ ċar ħafna wkoll mit-tliet kuntratti li l-atturi dehru fihom biex xtraw terz minnha – il-bejjiegħa jitilgħu għal aktar minn tletin ruħ! Wasal għall-fehma wkoll li l-kamra u l-jeddijiet marbutin magħha jiswew sitt elef euro (€ 6,000). Ħadd mill-partijiet ma ressaq xi oġġezzjoni għall-konklużjonijiet milħuqa mill-perit tekniku, u l-Qorti sejra toqgħod fuqhom;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

---

[14] P.A. **30.7.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna et vs Calleja et*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1083**)

[15] App. Ċiv. **23.11.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Fleri Soler et vs Hyzler et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.371**)

[16] Ara, per eżempju, P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et***

[17] Ara P.A. **6.3.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella vs Sciberras*** (Kollez. Vol: **XXXIII.ii.217**) u App. Ċiv. **16.11.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Azzopardi vs Żammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.355**)

[18] App. Ċiv. **22.12.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Xuereb et vs Dimech et*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.369**)

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-kamra bin-numru ħamsa (5) li tagħmel parti mill-post bin-numru disgħa (9) fi Triq it-Tramuntana, Birgu, bil-jeddijiet u l-pertinenzi kollha tagħha flimkien mas-sehem tagħha *pro rata* tal-partijiet u s-servizzi kollha li tgawdi flimkien mal-kmamar l-oħrajn li jagħmlu mill-imsemmi post, magħduda s-servitu' attivi u passivi, ma tistax tinqasam bla xkiel u ħsara bejn is-sidien, meqjusa l-ishma li huma għandhom mill-istess ġid;

Tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet attriċi u tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-imsemmija kamra u l-jeddijiet u l-pertinenzi tagħha kif fuq imsemmija, bil-proċedura mfissra mil-liġi għall-bejgħ bl-irkant fil-Qorti, bis-sehem ta' offerenti barranin, u bil-prezz kif iffissat fl-istima magħmula mill-perit tekniku fir-Relazzjoni li tagħmel parti mill-atti ta' din il-kawża, u bid-dħul mill-imsemmi bejgħ jinqasam kwantu għal wieħed minn tliet ($^1/_3$) partijiet mhux maqsuma favur l-atturi u sehem minn tnejn minn tliet ($^2/_3$) ishma mhux maqsum favur il-Kuraturi Deputati jew dawk li jidhru għalihom;

Tordna li l-ispejjeż tal-kawża u dawk marbuta mal-proċeduri tal-bejgħ tal-post jinqasmu skond l-ishma rispettivi tal-partijiet, b'dan li d-drittijiet tal-Kuraturi Deputati għandhom għalissa jitħallsu mill-atturi.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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