MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 407/2009

Maria Grech
vs
Ines Montfort, Ines Cardona, Josephine Mercieca, Monica Grima, Dorothy sive Maria Dolores Bezzina, Joseph McKeon, Norbert McKeon flimkien ma’ Dr. Mark Busuttil LL.D. u l-PL Luisa Tufigno li b’digriet tas-27 ta’ Mejju 2009 gew nominati kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-assenti Giovanna Bonello, Anna Chetcuti u Helen Compos

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih espona:

Illi r-rikorrenti tipposjedi in proprjeta` assoluta kwota indiviza ta’ hames partijiet minn sitta tal-hanut bin-numru tlieta u ghoxrin ittra A (23A) Triq Duke of Edinburgh, Hamrun (qabel numru hamsa u tletin (35) Triq San Gaetano, Hamrun) kif ukoll kwota indiviza ta’ hames

partijiet minn sitta tad-dirett dominju temporanju sal-4 ta' Mejju 2016, u tal-proprjeta` assoluta wara dik id-data, tad-dar adjacenti bin-numru tlieta u ghoxrin ittra B (23B) Triq Duke of Edinburgh, Hamrun, waqt li l-intimati l-ohra kollha flimkien jipposjedu r-rimanenti kwota ta' parti wahda minn sitta ta' l-istess fond.

Illi l-fond numru 23A Triq Duke of Edinburgh, Hamrun huwa mikri bhala hanut bil-kera ta' €139.76 fis-sena waqt li d-dar numru 23B Tirq Duke of Edinburgh, Hamrun huwa moghti b'cens temporanju ghal sbatax-il sena b'effett mill-11 ta' Mejju 1999 bic-cens ta' €419.29 fis-sena.

Illi l-kwoti tal-partijiet fil-fond huma kif spjegat fid-dokument A, ipprezentat mar-rikors.

Illi r-rikorrenti ma tixtieqx tibqa' izjed fi stat ta' komunjoni ma' l-intimati u minkejja diversi tentattivi biex jintlahaq ftehim bonarju dana ma sehhx.

Illi l-fondi mhumiex komodament divizibbli bejn il-partijiet kollha u ghalhekk ghandu jigi applikat ir-rimedju tal-Artikolu 515 Kap 16 biex il-fondi jinbieghu b'irkant taht l-awtorita` ta' dina l-Qorti bl-ammissjoni ta' oblaturi estraneji a tenur tal-Artikolu 517 u l-Artikolu 521 tal-Kap 16.

Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti:

a. Prevja dikjarazzjoni li l-fondi mhumiex komodament divizibbli bejn il-partjiet kollha u stima peritali skond il-ligi, tordna l-bejgh taghhom b'irkant taht l-awtorita` taghha u

b. Tiffissa data, lok u hin ghall-istess bejgh.

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

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati l-Avukat Mark Busuttil u P.L. Luisa Tufigno li biha esponew:

Illi l-kuraturi m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk qed jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata kif u meta jigu edotti mill-fatti.

Salv risposta / eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-Kuraturi Deputati.

Rat l-atti kollha tal-kawza fosthom Dok A a fol 4 tal-process li fih il-lista tal-kompropretarji bil-kwoti rispettivi taghhom. Rat il-verbal tat-8 ta' Ottubru, 2009.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit ta' Maria Grech fejn fih semmiet li kienet wirtet il-kwota ta' 5/6 tal-fondi hanut 35, Triq San Gaetano moghti bil-kera u d-dar 23B Triq Duke of Edinburgh , moghti b'cens, it-tnejn il-Hamrun, minghand Catarina Zahra li kienet iz-zija ta' ommha Carmela Attard xebba Mifsud. Ommha kienet mietet zghira hafna qabel zijitha u ghalehkk il-wirt kien waqa fuqha direttament. Qalet li meta Catarina Zahra kienet xtrat dawn il-fondi, kien kemm wiehed mill ko-vendituri li ma kienx mentalment kapaci u ghalhekk xtrat biss minghand dawk li setghu jiffirmaw. Is-sehem ta' 1/6 baqa' dejjem ma nxtarax u ghalhekk hemm dina l-komunjoni ta' proprjeta`. Catarina Zahra kienet tigbor il-kera hi sakemm mietet xi 25 sena ilu u wara l-mewt taghha bdiet tigbor il-kera hi u wara li zzomm il-parti tal-kera li kienet tmiss lilha (5/6), kienet tibghat il-kumplament lil Ines Montfort ghal sehma ta' 2/3 ta' 1/6 u lil Monica Grima ghaliha u ghall-membri tal-familja taghha ghal sehemhom ta' 1/3 ta' 1/6 ilkoll flimkien. Qalet li hi minn dejjem xtaqet tixtri s-sehem l-iehor ta' 1/6 li kellha nieqes u kienet ilha tipprova

tipperswadihom u offritilhom somma li dehrilha li kienet ragjonevoli izda huma ma qablux u kienu qed jitolbu wisq. Tant kellhom kwota zghira li huma kienu qed jaraw il-prezz bhala baxx u qatt ma setghu jaqblu fil-prezz. Semmiet li kien hemm zmien li kienu lkoll flimkien ftehmu li jbieghu l-hanut izda ma kienux marru l-prokuri ta’ dawk is-sidien li jghixu barra u ghalhekk kien sfaxxa kollox. Ghalhekk, u peress illi hi ma xtaqitx tibqa’ izjed fi stat ta’ komunjoni mas-sidien l-ohra, kellha ssir dina l-kawza.

Gie prezentat affidavit ta’ Mark Grech fejn fih semma li huwa t-tifel ta’ Maria Grech u jaf li ommu tippossjedi l-kwota ta’ 5/6 tal-fondi hanut 35, Triq San Gaetano moghti bil-kera u d-dar 23B Triq Duke of Edinburgh, moghti b’cens, it-tnejn il-Hamrun. Qal li hu kien avvicina, ghan-nom ta' ommu, is-sidien l-ohra tal-kwota ta’ 1/6 xi tliet snin ilu biex jara kienux interessati jbieghu din il-kwota lil ommu. Meta kellem lil Ines Montfort li tippossjedi 2/3 ta’ 1/6, kienet talbitu prezz gholi hafna ta’ circa Lm20,000 tal-kwota taghha biss. Skond hu dan il-prezz kien ridikolu u issuggerixxa li minflok, hi tixtri l-kwota ta’ ommu bil-prezz ta' Lm40,000 (ghal 5/6), izda hi ma accettatx u ma ftehmnix. Kwantu ghas-sehem ta' 1/3 ta’ 1/6, kien avvicina lil Monika Grima u offrielhom is-somma ta' Lm1000 bejn kulhadd. Qal li kienu rawha somma zghira u qalulu li lanqas jiehdu Lm200 kull wiehed. Semma li hu kien lest li jzid ghal Lm1,200 biex b’hekk jiehdu Lm200 kull wiehed izda xorta ma ftehmux. Qal li ghalhekk ommu ma kelliex triq ohra hlief dik ta’ proceduri bil-Qorti.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi fit-8 ta’ Ottubru, 2009 il-Qorti innominat lill-Perit Tekniku AIC Godwin Abela li irrelata bil-miktub [fol 30 *et* tal-process] u kiteb hekk:

“KWOTI TAL-PARTIJIET

Illi skond l-elenku li jinsab a fol 4 tal-atti, l-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-fondi in kwistjoni huma s-segwenti:

Maria Grech	5/6	=	90/108
Ines Montfort	2/3x1/6	=	12/108
Ines Cardona	1/6x1/3x1/6	=	1/108

Giovanna Bonello	1/6x1/3x1/6	=	1/108
Anna Chetcuti	1/6x1/3x1/6	=	1/108
Helen Compos	1/6x1/3x1/6	=	1/108
Josephine Mercieca	1/6x1/3x1/6	=	1/108
Monica Grima) Dorothy Bezzina) Joseph McKeon) Norbert McKeon)	1/6x1/3x1/6	=	1/108
		Total	108/108

Illi mill-atti ma jirrizultax li dawn il-kwoti huma kontestati.

DESKRIZZJONI W VALUTAZZJONI TAL-FONDI
Nru. 23A Triq Duke of Edinburgh, Hamrun.

Il-fond huwa terran tal-kejl ta' cirka 45 metri kwadri li kien mikri bhala hanut u jinsab sottostanti l-fond numru 23B fl-istess triq li hi zona residenzjali vicin tat-triq pincipali kummercjali fil-Hamrun.

Il-fond jikkonsisti f'kamra wahda b'kamra zghira fuq gewwa li kienet uzata bhala toilet. Dakinhar tal-access il-fond kien vakanti.

Il-fond, li jinsab f'kundizzjoni tajba hu liberu u frank minghajr pizijiet. Wara li acceda fuq il-post u wara li ha in konsiderazzjoni kull aspett li setgha jindici fuq il-valur tal-fond, inkluz pero` mhux limitat ghal-lok, kundizzjoni, uzu, titolu u zvilupp potenzjali jekk ikun il-kaz, l-esponent jivvaluta l-fond in kwistjoni fis-somma ta' €18,750 (tmintax-il elf seba' mija u hamsin ewro).

Nru 23B Triq Duke of Edinburgh, Hamrun

Il-fond hu dar ta' zewg sulari li tinsab f'zona residenzjali fejn hemm il-possibilita` li jinbena sular iehor skond il-pjan lokali approvat ghal din iz-zona.

Il-fond ezistenti jikkonsisti f'entrata, salott zghir, spare toilet, xaft u boxroom fl-ewwel sular u tarag li jaghti ghat-tieni sular. Fl-ewwel indana tat-tarag hemm access ghall-terrazzin. Fit-tieni sular hemm kamra tas-sodda doppja b'gallarija ghal fuq it-triq, zewg kmamar tas-sodda

interkonnessi w tarag li jaghti ghal bejt. Fil-livell tal-bejt hemm kamra tal-banju u washroom li qed tigi uzata bhala kcina.

Il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba hafna; finishes jinkludu art tac-ceramika w aperturi tal-aluminium.

Il-fond moghti b'cens temporanju ta' €419.29 fis-sena ghal sbatax-il sena li bdew jiddekorru minn 1999 u fadal sitt snin biex jiskadi.

Wara li acceda fuq il-post u wara li ha in konsiderazzjoni kull aspett li setgha jincidi fuq il-valur tal-fond inkluz, pero` mhux limitat ghall-lok, kundizzjoni, uzu, titolu u zvilupp potenzjali jekk ikun il-kaz, l-esponent jivvaluta l-fond in kwistjoni fis-somma ta' €90,000 (disghin elf ewro).

DIVIZJONI

L-esponent jiddikjara li, tenut kont ta' kif inhuma l-kwoti individwali tal-kontendenti, il-fondi in kwistjoni mhumiex komodament divizibbli."

Ikkunsidrat:

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 jinbigh 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 importanti 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-dispositiv 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 tal-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.

Irrizulta li l-partijiet ghandhom biss dawn il-fondi in komun bejniethom. Ir-rikorrenti ghandha kull dritt li taghmel it-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). 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 irrizulta 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:

Ghal dawn il-motivi prevja dikjarazzjoni li l-fondi mhumiex komodament divizibbli bejn il-partjiet kollha, u wara li rat ir-rapport u stima peritali skond il-ligi, tordna l-bejgh taghhom b'irkant taht l-awtorita` taghha u tordna l-istess bejgh.

Spejjez skond il-kwoti rispettivi.

< Sentenza Finali >

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