MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 887/2007

Rita Zammit li tidher ghan-nom u fl-interess ta' huha John Attard kif debitament awtorizzata skond il-prokura Dok A1
vs
Dr Beppe Fenech Adami u l-P.L. Mario Mifusd Bonnici li b'digriet tat-12 ta' Settembru 2007 gew nominati deputati kuraturi sabiex jirraprezentaw l-assenti Carol Attard

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors ta' Rita Zammit *nomine* li bih esponiet:

Illi l-kontendenti huma proprjetarji ta' *bar* bl-isem ta' Ankra Pub fi Triq il-Gandoffli, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar kif deskritt fil-kuntratt anness mar-rikors u immarkat Dok A2;

Illi skond sentenza tal-Qorti tar-Renju Unit tad-19 ta' Lulju 2006 gie pronunzjat id-divorzju bejn il-kontendenti, kopja

ta’ liema sentenza giet annessa mar-rikors u immarkata Dok A3;

Illi skond il-klawsola numru 8 ta’ l-imsemmija sentenza wara il-bejgh tal-proprjeta` in kwistjoni l-intimata kellha tipprecepixxi sittin fil-mija [60%] filwaqt illi r-rikorrenti kellu jiehu l-erbghin fil-mija [40%];

Illi in virtu` tal-klawsola numru 5 ta’ l-istess sentenza r-rikorrenti ittanta jiehu hsieb li l-fond jinbiegh izda minhabba l-intrasigenza tal-intimata l-isforzi tieghu kienu saru inutilment;

Illi r-rikorrenti ma jixtieqx jibqa’ jiddetjeni in komuni l-fond indikat flimkien mal-intimata liema fond mhux komodament divizibbli;

Ghaldaqstant ir-rikorrent talab lil din il-Qorti jogghobha okkorendo li tiddikjara li l-fond mhux komodament divizibbli, tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tal-fond l-Ankra Bar, Triq il-Gandoffli, Buggiba, San Pawl il-Bahar.

Tassenja sittin fil-mija [60%] lill-intimata u erbghin fil-mija [40%] lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-intimata li giet ingunta ghas-subizzjoni.

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

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati li biha esponew:

Illi huma mhux edotti mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza u irriservaw illi jipprezentaw risposta guramentata ulterjuri kemm-il darba huma jigi edotti mill-fatti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-kuraturi deputati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Mid-dokumenti esebiti, Dokument A a fol 12 jirrizulta li l-***petitioner***, cioe` l-konvenuta Carol Ann Attard permezz ta' klawsola 8, giet assenjata kif ser jinghad:

"*Upon receipt of both the said net proceeds of sale of each afore mentioned properties by the said independent solicitors, the moneys thereby received be distributed between the parties in the share of 60% to the petitioner and 40% to the respondent*."

Gie prezentat affidavit ta' John Attard fejn issemma li hu kien mizzewweg lil Carol Attard. Jiftakar illi martu kienet marret Malta ghall-btala u rat l-Ankra *Pub* fi Triq il-Gandoffli, Bugibba interessat ruhha li tixtri dan il-*bar*. Regghet telghet l-Ingilterra u hemmhekk iffirmalha prokura generali sabiex tkun tista' tixtri l-imsemmi. Sussegwentement f'Lulju 2006 il-Qorti ta' l-Ingilterra ippronunzjaw sentenza ta' divorzju bejnu u bejn martu li iddikjarat li l-proprjeta` ta' bejniethom kellha tinqasam, b'tali mod li martu tippercepixxi sittin fil-mija tal-proprjeta` u hu jiehu l-kumplament ta' l-erbghin fil-mija tal-proprjeta`. Qal li f'dawn l-ahhar sentejn kien qed jinsisti flimkien ma' hutu li jsibu bejgh ta' dan il-post, u qal illi kien hemm b'kollox tliet xerrejja interessati u wrew li riedu jersqu ghal konvenju tal-bejgh ta' dan il-post izda kull darba, l-ex mara tieghu Carol Attard tirrifjuta li tersaq ghall-iffirmar tal-konvenju. Il-*bar* ghadu maghluq sal-lum il-gurnata u lanqas ma hu mikri. X'hin ra li kull sforz biex ibiegh f'din il-proprjeta` kien qed jisfaxxa minhabba l-intransigenza ta' martu, tkellem mal-konsulent legali tieghu u tah parir li jersqu ghal din il-kawza sabiex il-Qorti tawtorizzahom ibieghu dan il-*bar* bis-subbasta ghaliex kull tentattiv li sabu ghal bejgh dejjem safa inutili.

Rat illi fit-22 ta' Lulju 2008 il-Qorti innominat lill-Perit Mario Cassar biex jirrelata u fir-rapport semma:

"<u>Deskrizzjoni tal-fond.</u>
Dan jikkonsisti f'fond kummercjali, illi fuq il-faccata fih 3 metri wisa' ghall-ewwel 5.5 metri, imbghad jiftah ghal 4.2 metri ghal bqija ta' 6.9 metri fond. Wara din il-fetha hemm tlett *toilets, internal shaft* li fih .8 metri bi 2.6 metri, u bitha fuq wara li ssaqfet biex tinkludi kcina zghira. Dok.MCl).

Il-fond ilu ma jintuza ghal dawn l-ahhar erba' snin u ghandu bzonn certa manutenzjoni. Il-propjeta` tinkludi is-servizzi tad-dawl u ta' l-ilma u hija koperta bi *trading license* (skond l-istess Carmel Zammit), biex topera bhala *pub.*

<u>Valutazzjoni tal-fond.</u>
Wara li l-esponent ikkunsidra il-fatturi rilevanti kollha inkluzi t-tip tal-propjeta`, il-lokazzjoni u il-prezz tas-suq ta' propjetajiet simili fl-inhawi, hija l-fehma ta' l-istess esponent illi l-valur tal-propjeta` jammonta ghal-madwar €139,800."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:
Illi din il-kawza tirrigwarda talba biex il-Qorti tordna li jsir bejgh b'subbasta ta' *bar* bl-isem "Ankra Pub", fi triq il-Gandoffli, Bugibba, Limiti ta' San Pawl il-Bahar. Illi r-rikorrenti *nomine* "talbet li jigu assenjati sittin fil-mija (60%) lill-intimati u erbghin fil-mija (40%) lir-rikorrenti, hekk kif hemm imnizzel fi klawsola 8 tas-sentenza tad-divorzju li giet esebita u li tinsab a fol 12 tal-process. U stante li l-fond mhwiex komodament divizibbli, ir-rikorrenti ghan-nom ta' huha John Attard, ipprocediet bil-kawza odjerna. Min-naha l-ohra, il-kuraturi deputati eccepew li mhumiex edotti mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza.

Illi rrizulta li permezz tal-kuntratt datat 11 ta' Lulju 2002, fl-atti tan-Nutar Fiona Armeni, Carol Attard u John Attard, li dak iz-zmien kienu mizzewgin akkwistaw il-fond "Ankra Pub", fi Triq il-Gandoffli, Bugibba. (a fol 7 sa 11). Irrizulta wkoll, li sussegwentement, Carol Attard u John Attard ottjenew sentenza ta' divorzju mill-Qorti fl-Ingilterra (fol 12 u 13). *Di piu`*, jirrizulta wkoll li Rita Zammit *nomine*, ir-

rikorrenti, qed tipprocedi f'din il-kawza ghan-nom ta' huha John Attard, kif awtorizzata skond il-prokura a fol 4 sa 6 tal-process.

Illi l-kwistjoni ta' bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' aktar bi shab ma' ohrajn, hija regolata bl-Artikolu 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 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 vs G. Zammit –** Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja vs Prof. Don P.P. Saydon** (25.02.1946) Vol 32 p.1 p368, u – **Kurunell Stephen Borg ne vs AIC Gustavo Romeo Vincenti –** App Civ. 29.03.1957.

Illi t-talba sabiex fond mizmum minn ghad ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid tigi ezaminata skond il-principji edlenkati 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 ftehom 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-licitazjoni hija 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 , osxsija 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 ikkwotat, **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 maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda tal-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom." (Ara wkoll, **Edwards Mayor Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et** deciza mill-Prim'Awla fit-22 ta' Jannar 1999).

Fil-kaz in ezami jirrizulta li dan il-*bar* ma hux divizibbli minghajr xkiel. Illi ghalhekk, mhuwiex possibli li dan il-bini jinqasam sabiex iz-zewg partijiet jiehdu sehemhom. Huwa evidenti li fil-kaz odjern m'hemmx lok ghal divizjoni stante li l-fond mhuwiex komodament divizibbli.

Gie ezibit certifikat taz-Zwieg tar-Registru Pubbliku Dok RZ a fol 53 tal-process dwar zwieg f'Londra u d-divorzju sussegwenti debitament registrat.

Dwar it-talba ghall-imghax hawn ma hawn ebda ammont likwidat jew bazi ghaliex ghandu jkun hemm imghax u ghalhekk din it-talba ma tistax tigi milqugha.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn ir-ragunijiet, peress li t-talba hija gustifikata, kif diga` ssemma hawn fuq, tilqa' t-talba tar-rikorrenti *nomine* u tiddikjara li l-*bar* bl-isem "Ankra Pub" fi Triq il-Gandoffli, Bugibba, ghandu jinbiegh b'licitazzjoni, u li r-rikorrenti *nomine* tigi assenjata 40% tar-rikavat u 60% jigi depozitat il-Qorti favur l-intimata, u dan dejjem bil-procedura mfissra mil-ligi ghall-bejgh fl-irkant bil-Qorti.

Spejjez skond il-kwoti rispettivi.

< Sentenza Finali >

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