MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 373/2009

Raymond Vella, Carmen Vella, Carmel Vella, John Vella, Margaret Borg, Joanne Vella, Michelle Attard
vs
Joseph Vella, Doris Tonna, Margaret Zammit, Alfred Vella u Sylvia Borg

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi l-kontendenti huma lkoll komproprjetarji tal-fond 21, Triq San Pawl, Mellieha.

2. Illi r-rikorrenti ma jixtiequx jibqghu fi stat ta' komproprjeta`, izda l-intimati, minkejja li gew mitluba diversi drabi sabiex jersqu ghad-divizjoni tal-istess proprjeta` immobbli, baqghu inadempjenti.

3. Illi l-fond 21, Triq San Pawl, Mellieha, ma huwiex komodament divizibbli, u ghalhekk huwa mehtieg li dana jigi mibjugh b'licitazzjoni u l-prezz tieghu jinqasam skond is-sehem rispettiv ta' kull wiehed mill-kontendenti.

Illi r-rikorrenti jixtiequ illi l-licitazzjoni ssehh minghajr il-partecipazzjoni ta' oblaturi estraneji.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

Tiddikjara jekk mehtieg li l-fond 21, Triq San Pawl, Mellieha, ma huwiex komodament divizibbli, tordna l-bejgh in licitazzjoni ta' l-istess fond, jekk hemm bzonn bl-assistenza ta' periti nominandi, u l-qasma sussegwenti tar-rikavat skond is-sehem rispettiv ta' kull wiehed mill-kontendenti.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-intimati li biha esponew:

1. Illi l-intimati issottomettew li huma flimkien ghandhom sehem ta' wiehed minn erba (1/4). Illi l-intimati jikkontendu li l-fond numru 21 fi Triq San Pawl, Mellieha huwa divizibbli b'mod li l-intimati jiehdu s-sehem taghhom fizikament.

2. Illi l-intimati issottomettew li l-ispejjez ghandhom ikunu kundannati lill-atturi u dana senjatament lill-attur Raymond Vella u dana ghaliex il-bejgh u jew qasma tal-fond in kwistjoni ma sehhitx minhabba dan ir-rikorrenti li jrid jakkwista l-fond bi ftit flus kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza.

3. Illi minkejja li mhix inkluza fit-talba u ghalhekk konsegwentement ma tistax tigi milqugha, l-atturi jippremettu li huma jixtiequ li l-bejgh ma jsirx bil-partecipazzjoni ta' oblaturi estraneji. Illi dan ma ghandux ikun il-kaz fil-kawza odjerna ghaliex (i) kif inghad ma saritx talba f'dan is-sens u (ii) ir-rikorrenti esprimew dina x-xewqa ghaliex jixtiequ li l-prezz ikun baxx hafna biex

jakkwistaw il-fond bi prezz baxx. Illi dina dejjem kienet il-kwistjoni bejn il-partijiet u dana peress li l-intimati jridu li huma jbieghu l-post bl-ghola prezz fis-suq, u ghalhekk sabiex dan isehh u l-intimati ma jigux ingustament pregudikati jkun mehtieg li jippartecipaw oblaturi estranji.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tad-29 ta' Settembru 2009 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Mario Cassar bhala Perit Tekniku.

Rat l-affidavit ta' <u>Raymond Vella</u> a fol 32 u 33 tal-process.

Rat id-dokument a fol 47 dwar l-arblu geneologiku.

Rat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar li fih ghamel is-segwenti konkluzjonijiet:

<u>"Konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku</u>

Il-fond mhux komodament divizibbli.

<u>Valutazzjoni tal-fond</u>

Il-valur potenzjali tal-fond huwa:

1. Jekk jinbiegh fl-istat prezenti u x-xerrej jirrinovah, u/jew jestendi fuqu, f'dan il-kaz u wara li l-esponent ha in konsiderazzjoni l-fatturi rilevanti kollha huwa tal-fehma illi l-valur tas-suq tal-fond fl-istat prezenti jammonta ghal €198,050.

2. Jew il-fond ezistenti jitwaqqa' u floku jigi zviluppat progett gdid.

Il-lok skond il-pjan lokali ta' zvilupp tal-2006 - *North West Local Plan-Mellieha West building heights*; pjanta numru 28 jispecifika illi fi Triq San Pawl jistghu jinbnew zewg sulari Dok MC3). F'dan il-kaz u meta wiehed jikkunsidra x'jista' jigi zviluppat il-valur prezenti tas-suq huwa €174,750."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Irrizultacar mir-rapport ta' l-espert arkitett li l-post mhux komodament divizibbli. L-ishma tal-partijiet johorgu cari mill-arblu geneologiku a fol 47 tal-process. Illi ghandhom jigu permessi oblaturi estraneji ghax fit-talba tar-rikorrenti din ma saritx ghalkemm giet imsemmija bhala r-raba' paragrafu. Ukoll huwa logiku li biex jigi akkwistat l-ahjar prezz fl-interess ta' kullhadd dan certament jizdied jekk ikun hemm l-oblaturi estraneji.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghall-motivi fuq imsemmija l-Qorti b'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni, din mhux propjament eccezzjoni izda stqarrija ta' l-ishma tal-partijiet.

Tichad it-tieni eccezzjoni.

Tilqa' t-tielet eccezzjoni.

Tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tiddikjara l-fond mhux komodament divizibbli. Tordna l-bejgh tal-fond *de quo*, 21, Triq San Pawl, Mellieha biex jinbiegh in licitazzjoni bil-partecipazzjoni ta' l-oblaturi estraneji.

Spejjez skond l-ishma tal-partijiet.

< Sentenza Finali >

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