MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 1110/2005

Nicholas Scicluna, Nicholina Scicluna, Maryanne Pace, Rose Ghigo, Anthony Scicluna, Vivien Debattista, Paul Scicluna, Nicholas Bonello, Nicholina Kirkop, Vitorin Calleja, Carmen Vella, Maria Lourdes Zammit, Maria Dolores Baldacchino, Maryanne Portelli, Nikola Bonello, Emmanuela Grech, Carmen Cachia, Patrick Cassar u Colin Cassar
vs
Nicholas Bonello, Mario Bonello, Victor Bonello u Salvu Bonello

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ippremettew:

Illi l-kontendenti huma l-eredi ta’ Marianna Bonello nee` Vassallo, mart il-mejjet Nikola Bonello, li mietet fis-7 ta’ April, 1969 u dan skond ma jirrizulta mic-certifikat tal-

mewtipprezentat mac-citazzjoni u immarkat bhala Dokument MB1.

Illi l-atturi huma flimkien mal-konvenuti ko-proprjetarji tal-fondi elenkati fid-Dokument prezentat mac-citazzjoni u immarkat bhala Dokument MB2, u huma proprjetarji ta' sehem indiviz ta' dawn il-fondi mal-konvenuti l-ohra.

Illi l-atturi ma jridux jibqghu fi stat ta' ko-proprjeta` flimkien mal-konvenuti l-ohra.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tordna d-divizjoni ta' l-immobbli fuq imsemmija elenkati f'Dokument 'MB2' skond il-porzjoni li kull wiehed minnhom ghandu fil-proprjeta`.

2. Tinnomina jekk ikun hemm bzonn, perit tekniku ghall-finijiet ta' likwidazzjoni u thejjija ta' pjan ta' divizjoni.

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

4. Tinnomina nutar sabiex jircievi u jippubblika l-att opportun u kuratur ghall-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra bonarja tas-17 ta' Frar, 2005 u tal-ittra ufficjali tad-9 ta' Marzu, 2005 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

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

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi huma qatt ma sabu l-ebda oggezzjoni sabiex issir id-divizjoni ta' l-immobbli mertu tal-kawza odjerna u b'hekk lanqas fil-prezent ma jopponu li ssir din id-divizjoni, b'dan illi fi kwalsiasi kaz, fl-assenjazzjoni tal-beni kif divizi

ghandu jittiehed kont tad-dritt ta' inkwilinat li l-konvenuti Nicholas, Mario u Victor Bonello jgawdu fil-konfront tar-raba maghrufa bhala "Ta' Manduca" imsemmija fil-paragrafu 4 tal-lista prezentata mac-citazzjoni u mmarkata Dok MB2, u li l-konvenut l-iehor Salvu Bonello jgawdi fil-konfront tar-raba maghrufa bhala "Ta' San Niklaw/Tal-Provvidenza" u "Ta' Bugima" imsemmija fil-paragrafu 6 u 7 ta' l-istess lista msemmija.

2. Illi d-divizjoni mitluba mill-atturi ma sehhitx unikament b'tort ta' l-atturi u dan billi huma ippretendew li l-konvenuti jirrinunzjaw ghat-titolu ta' kera li huma jgawdu fuq ir-raba fuq imsemmija bhala kundizzjoni tal-qasma.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat id-digriet tas-27 ta' Marzu 2006 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Valerio Schembri bhala l-Perit Arkitett.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri li fih issemma:

"KONSIDERAZZJONIJIET U STIMI

Illi qabel wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu l-esponent ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

01 Illi bid-digriet taghha tas-27 ta' Marzu 2006 din l-Onorabbli Qorti ghogobha tinnomina lill-

esponent bhala Perit Tekniku sabiex jaghmel pjan ta' divisjoni u jidhol fil-kwistjoni tal-qbiela.

02 Illi in adampiment mill-inkarigu lilu moghti l-esponent zamm diversi seduti u anke numru ta' accessi.

03 Jidher illi senjament fuq il-kwistjoni tat-titolu ta' qbiela fuq xi propjetajiet mertu tal-kawza, li whud mill-partijiet qed jikkontendu li ghandhom fuq ir-raba in kwistjoni hemm divergenzi ta' natura legali bejn il-partijiet, liema punti d-difensuri tal-partijiet ghazlu li jittrattaw quddiem l-Onorabbli Qorti.

04 Illi ghalkemm fir-rigward tal-kwistjoni tat-titolu ta' qbiela, ghalkemm instemghu diversi provi quddiem l-esponent, hija l-umli opinjoni ta' l-esponent illi mhux kompetenti sabiex jaghti opinjoni dwar kwistjoni purament legali bhal ma hi din il-vertenza tal-qbiela.

05 Illi fl-ahhar seduta li nzammet nhar l-24 ta' Jannar 2008 id-difensuri tal-partijiet wara li ddikjaraw li ser jintavolaw noti ta' sottomissjonijiet legali dwar il-kwistjoni tar-raba mqabbla lil uhud mill-partijiet, idderigew lill-Perit Tekniku sabiex jaghmel stima tal-propjetajiet mertu tad-divisjoni bhala liberu u frank u bhala suggett ghall-qbiela hekk kif tirrizulta mill-atti.

06 Ma tressqu l-ebda provi ghajr dak dikjarat mac-citazzjoni dwar id-dhul annwali ta' cens fl-ammont ta' Lm3.97 li jhallas il-Lands Department fuq raba maghruf bhala "Tal-Providenza" limiti tas-Siggiewi. Hija l-umli opinjoni ta' l-esponent illi dan ic-cens jista' jigi kapitalizzat fl-ammont ta' Lm79.40 jew ahjar cirka €185.

07 Ma' tressqu l-ebda provi ghajr dak dikjarat mac-citazzjoni dwar kumpens mhux maghruf tal-fond bin-numru 24, Qajjied Lane, Siggiewi, li gie mwaqqa' mill-Gvern (*Government Notice* 428 tat-18 ta' Gunju 1993). Fic-cirkostanzi l-esponent mhux f'pozizzjoni li jirrelata fir-rigward.

08 Dwar il-proprjeta` ossia qabar numru tlieta (3) gewwa c-Cimiterju tas-Siggiewi, jigi rilevat li dan ma saritx talba mill-partijiet ghal access fuqu. Jigi rrilevat in oltre li fl-affidavit ta' l-attur Nicholas Scicluna (ID 632739M) qed tigi espressa x-xewqa li dan jibqa' in komunjoni bejn il-kontendenti. Stante li ma tezisti prova ohra li tmur kontra din ix-xewqa ta' l-atturi kompriz il-fatt illi l-Perit Tekniku ma ntalabx jaccedi fuq l-istess proprjeta` l-esponent jaghzel li ma jaghmilx stima ta' l-istess. Jirrileva madanakollu li jekk kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti tidderigieh mod iehor huwa jkun lest li jirrelata dwar il-valur ta' l-istess proprjeta` u jinkludiha fil-pjan ta' divizjoni jekk ikun il-kaz.

09 Jidher ukoll illi ma hemmx kontestazzjoni dwar il-porzjonijiet li fihom ghandha tinqasam il-proprjeta` mertu tal-kawza u cioe` f'erba' (4) porzjonijiet. Madanakollu in vista tal-fatt illi ghad trid tigi risolta l-kwistjoni tal-qbiela hekk kif elenkat fis-suespost l-esponent ma jistax f'dan l-istadju jiddikjara jekk il-proprjeta` mertu tal-kawza hijiex komodament divizibbli u jhejji pjan ta' divizjoni fir-rigward. Galadarba din il-kwistjoni tigi trattata quddiem u deciza mill-Onorabbli Qorti, l-esponent hekk kif ikun dirett jkun f'pozizzjoni li jirrelata jekk il-proprjeta` hix komodament divizibbli f'erba porzjonijiet u jekk ikun il-kas ihejji pjan ta' divizjoni.

10 Fic-cirkostanzi u hekk kif kien hemm qbil bejn il-partijiet waqt l-ahhar seduta l-esponent ser jghaddi sabiex ihejji stima tal-valur tal-proprjetajiet mertu tal-kawza bhala liberu u frank u bhala suggetti ghall-qbiela hekk kif tirrizulta mill-atti kif gej:

DESKRIZZJONI U VALUTAZZJONI TAL-PROPJETAJJIET

PROPJETA I Il-fond numru mija u tlieta (103), gewwa Triq il-Kbira, Siggiewi ...

VALUR TAL-PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta` libera u franka fl-ammont ta' mija u hames t'elef

Ewro (€105,000.00). Meta wiehed jigi biex jistma l-istess fond hekk kif soggett versu l-kera (hekk kif apporzjonata) ta' Lm9.00 (€20.96) fis-sena l-esponent jasal ghal valur ta' hdax-il elf Ewro (€11,000.00).

PROPJETA` II Gardina bin-numru mija disgha u tletin (139) gewwa Triq il-Kbira, Siggiewi ...

VALUR TAL-PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta` libera u franka fl-ammont ta' mija u hamsa u tmenin elef Ewro (€185,000.00). Meta wiehed jigi biex jistma l-istess proprjeta` hekk kif soggetta versu l-qbiela ta' Lm2.00 (€4.66) fis-sena l-esponent jasal ghal valur ta' sitt elef u hames mitt Ewro (€6,500.00).

PROPRJETA` III Raba maghrufa bhala "Ta' San Nikola", Hax-Xluq limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka hames t'elef u tmien mitt metru kwadru (5800 m.k.) ...

VALUR TAL-PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta` libera u franka fl-ammont ta' hamsa u disghin elf Ewro (€95,000.00). Meta wiehed jigi biex jistma l-istess proprjeta` hekk kif soggetta versu l-qbiela medja ta' Lm5.00 (€11.65) fis-sena l-esponent jasal ghal valur ta' sebat elef mitejn u hamsin Ewro (€7,250.00)

PROPRJETA` IV Raba maghrufa bhala "Ta' Manduca", limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka hmistax-il elf metru kwadru (15,000m.k.) ...

VALUR TAL-PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta` libera u franka fl-ammont ta' mitejn hamsa u erbghin elf Ewro (€245,000.00). Meta wiehed jigi biex jistma l-istess proprjeta` hekk kif soggetta versu l-qbiela ta' Lm13 (€30.28) fis-sena l-esponent jasal ghal valur ta' tmintax-il elf Ewro (€18,000.00).

PROPRJETA` VRaba maghrufa bhala "Tal-Providenza", limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka erbat elef u mitejn metru kwadru (4,200 m.k.) ...

VALUR TAL-PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta` libera u franka fl-ammont ta' sebghin elf Ewro (€70,000.00). Meta wiehed jigi biex jistma l-istess proprjeta` hekk kif soggetta versu l-qbiela ta' Lm3.15 (€7.34) fis-sena l-esponent jasal ghal valur ta' hamest elef Ewro (€5000.00).

PROPRJETA` VIRaba maghrufa bhala "Ta' San Niklaw/Tal-Providenza", limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka elf u seba' mitt metru kwadru (1,700 m.k.) ...

VALUR TAL-PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta` libera u franka fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Ewro (€25,000.00). Meta wiehed jigi biex jistma l-istess proprjeta` hekk kif soggetta versu l-qbiela ta' Lm1.50 (€3.49) fis-sena l-esponent jasal ghal valur ta' elfejn u hames mitt Ewro (€2500.00).

PROPRJETA` VII Raba maghrufa bhala "Ta' Bugima", limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka elfejn metru kwadru (2,000 m.k.) ...

VALUR TAL-PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-propjeta libera u franka fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Ewro (€25,000.00). Meta wiehed jigi biex jistma l-istess proprjeta` hekk kif soggetta versu l-qbiela ta' Lm1.50 (€3.49) fis-sena l-esponent jasal ghal valur elfejn u hames mitt Ewro (€2500.00).

PROPRJETA` VIII Raba maghrufa bhala "Ta' Manduca", limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka tlett elef u mitt metru kwadru (3100 m.k.) ...

VALUR TAL-PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta` libera u franka fl-ammont ta' hamsin elf Ewro (€50,000.00). Meta wiehed jigi biex jistma l-istess proprjeta` hekk kif soggetta versu l-qbiela ta' Lm5.00 (€11.65) fis-sena l-esponent jasal ghal valur ta' sitt elef Ewro (€6000.00).

PROPRJETA` IXRaba maghrufa bhala "Ta' Bella", limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka elfejn u seba' mitt metru kwadru (2,700 m.k.) ...

VALUR TAL-PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta` libera u franka fl-ammont ta' hamsa u erbghin elf Ewro (€45,000.00). Meta wiehed jigi biex jistma l-istess proprjeta` hekk kif soggetta versu l-qbiela ta' Lm2.00 (€4.66 fis-sena l-esponent jasal ghal valur ta' tlett elef Ewro (€3000.00).

PROPRJETA` XRaba maghrufa bhala "Ta' Bugima", limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka elf u tmien mitt metru kwadru (1,800m.k.) ...

VALUR TAL- PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta` libera u franka fl-ammont ta' tletin elf Ewro (€30,000.00). Meta wiehed jigi biex jistma l-istess proprjeta` hekk kif soggetta versu l-qbiela ta' Lm1.25 (€2.91) fis-sena l-esponent jasal ghal valur ta' elfejn Ewro (€2000.00).

PROPRJETA` XIRaba maghrufa bhala "Ta' Beccun", limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka elf tmien mija u sittin metru kwadru (1,860 m.k.) ...

VALUR TAL-PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta` libera u franka fl-ammont ta' hmistax il-elf Ewro (€15,000.00).

PROPRJETA` XII Raba maghrufa bhala "Ta' Bur ix-Xewk", limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka elfejn mija tnejn u sebghin metru kwadru (2172 m.k.) ...

VALUR TAL-PROPRJETA`

Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta` libera u franka fl-ammont ta' hamsa u sittin elf Ewro (€65,000.00). Meta wiehed jigi biex jistma l-istess proprjeta` hekk kif soggetta versu l-qbiela ta' Lm2.00 (€4.66) fis-sena l-esponent jasal ghal valur tlett elef u hames mitt Ewro (€3500.00)."

In eskussjoni, l-AIC Valerio Schembri semma li dwar l-art agrikola hu kien mexa fuq medja gusta ghal art agrikola fl-inhawi ta' l-artijiet mertu tal-kawza, li kien wasal ghaliha mill-esperjenza u anke wara li ikkunsidra diversi fatturi ohra li ha konjizzjoni taghhom matul iz-zmien fosthom ukoll avvizi klassifikati u anke xi indizji li ghaddewlu matul iz-zmien sensara jew *estate agents*. Semma li hu kien ilu jipprattika s-sengha u l-arti tieghu f'kull rokna ta' dawn il-Gzejjer sa mill-1993 u ilu jservi b'mod regolari lil dawn il-Qrati sa mill-1999. Ikkonferma l-prezzijiet li kien elenka fir-relazzjoni tieghu.

Il-Qorti tirreferi wkoll ghar-risposti moghtija in eskussjoni mill-Perit Valerio Schembri a fol 333 sa 336.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Fatti fil-qosor:</u>
L-atturi talbu divizjoni ta' immobbli elenkati fuq dokument anness li jikkomprendi djar u raba. Talbu wkoll li f'kaz li l-proprjeta` mhux komodament divizibbli, il-Qorti tordna l-bejgh b'licitazzjoni. Min-naha taghhom il-konvenuti

sostnew li m'ghandhomx oggezzjoni u qatt ma kellhom, basta wiehed jiehu kont tad-dritt ta' l-inkwilinat li l-konvenuti Nicholas, Mario u Victor Bonello jgawdu fil-konfront tar-raba maghrufa bhala "Ta' Manduca" imsemmija fil-paragrafu 4 tal-lista prezentata mac-citazzjoni u immarkata Dok MB2, u li l-konvenut l-iehor Salvu Bonello jgawdi fil-konfront tar-raba maghrufa bhala "Ta' San Niklaw/Tal-Provvidenza" u "Ta' Bugima" imsemmija fil-paragrafu 6 u 7 ta' l-istess lista msemmija. Ghalhekk il-Qorti trid tindaga dwar l-ezistenza ta' l-inkwilinat jew le, dwar il-valuri tal-proprjeta` u jekk hux il-kaz ta' divizjoni jew licitazzjoni.

<u>D2. Divizjoni u licitazzjoni:</u>

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 *noe* 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 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, giet ikkwotata, **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’ 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.

Illi l-kwistjoni tal-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 ta’ liema procedura ghandha tigi segwita 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."

(Ara **Grech vs G. Zammit –** Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja vs Prof. Don P.P. Saydon (**25.02.1946) Vol. 32 p.1. p. 368, u **Kurunell Stephen Borg *noe* vs 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(1) tal-Kodici Civili fejn jinghad li:
"Hadd ma jista' jkun mgieghel 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 jew li ghandha tinzamm sospiza skond id-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 906."

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:
"(1) Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tistax issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti izda ta' l-istess valur, dawk il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."

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-dispozittiv, (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)."

<u>D3. Inkwilinat:</u>
Fin-nota taghhom il-konvenuti sostnew li kwalsiasi divizjoni li ssir ghandha tirrispetta d-dritt ta' kera li huma ghandhom fuq ftit mill-fondi in kwistjoni. Semmew parti mill-affidavit ta' Nicholas Bonello:
"Inzid nghid ukoll li f'kull tentattiv biex naqsmu Nicholas Scicluna kien dejjem isostni biex ahna ncedu t-titoli ta' qbiela li ahna qeghdin ingawdu. Dan ahna qatt ma stajna naghmluh ghax barra li ahna trabbejna go dan ix-xoghol ahna qeghdin nghixu l-familja b'hekk (b'dan ix-xoghol) u anke marbutin b'kuntratti ta' dwieli ma' ghassara u ma' l-Unjoni Ewropeja, peress li hadna sussidji ghall-armar tad-dwieli, makkinarju u ghajnuniet ohra".

Sostnew li l-qbiela m'ghandhiex tintemm mal-qasma. Kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, kif jghid l-artikolu 1572 tal-Kap 16. Lokazzjoni ma tigix nieqsa mill-fatt li fond jigi trasferit minn sid ghal sid, anke jekk komproprjetarji ma taffettwax l-inwkilinat. L-inkwilinat huwa dejjem wiehed u mhux sub-diviz bil-fatt li jkun hemm diversi kompropejtarji. Hemm inkwilinat

wiehed indipendentement min-numru ta’ sidien – ara Kollez. Vol. XXXIII P I p 542; Vol. XXXVI P I p 43 u Vol XLI P I p 25 (**Markiz Joseph Philip Testaferrata Bonici, Rita Testaferrata Bonici u Marie Bianchi vs Evelyn Micallef xebba, Rosa mart Giuseppi Vella u Maria mart John Muscat u b’digriet tal-15 ta’ Marzu 2004 intervjena fil-kawza *in statu et terminis* Angelo Agius**, Qorti ta’ l-Appell, 10 ta’ Jannar, 2007).

L-atturi irrilevaw li:
“Bhala principju, il-fatt li wiehed mill-fondi jkun okkupat minn wiehed mill-koproprjetarji ma jaghtihx id-dritt jinsisti li dak il-fond jigi assenjat lilu – **John Grech vs Anthony Grech** (Citazzjoni Numru: 250/2003TM). Izda, jekk fil-kaz in ezami, din l-Onorabbli Qorti tqis illi ghandha tassenja lill-konvenuti dik ir-raba li huma ilhom jokkupaw u jahdmu ghal numru ta’ snin u li fuqha jgawdu dritt ta’ inkwilinat, il-valur attribwit lill-istess raba ghandu jkun dak li gie stabbilit mill-Perit Tekniku bhala valur tar-raba battala. Illi mhuwiex assolutament minnu dak li qed jikkontendu l-konvenuti li l-esponenti qed jikkontestaw id-dritt ta’ inkwilinat – dak li qed jippretendu l-esponenti hu li jekk il-konvenuti jigu assenjati raba li tinsab okkupata minnhom stess, allura l-valur li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni huwa dak bhala battal u mhux okkupat.
Illi din l-Onorabbli Qorti, fil-kaz in ezami, trid tiehu in konsiderazzjoni l-fatt li f’kaz li r-raba li bhalissa tinsab imqabbla ghand il-konvenuti tigi assenjata lill-istess konvenuti, il-valur taghha ghand il-konvenuti ser ikun wiehed ferm oghla milli kieku l-istess raba tigi assenjata lill-atturi. Dan ghaliex, jekk ir-raba tigi assenjata lill-konvenuti, li ghandhom qieghda imqabbla, il-konvenuti ser jigu **s-sidien** ta’ l-istess raba u b’hekk il-valur taghha ser ikun ferm ghola milli kieku l-istess raba tigi assenjata lill-esponenti bil-konvenuti jokkupawha bhala inkwilini.
Illi huwa evidenti li l-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jistipula kriterji li huma intizi biex joffru garanzija kontra l-possibilita’ ta’ xi favorizmu. Ghaldaqstant, fil-kaz in ezami, din l-Onorabbli Qorti, meta tigi biex taghmel l-ezercizzju ta’ ekwiparazzjoni, trid tiehu in konsiderazzjoni il-*potential future development* u z-zieda fil-valur tar-raba meta din tigi assenjata lill-konvenuti li huma l-inkwilini tar-raba...

Illi l-esponenti jergghu jtennu li huma bl-ebda mod m'huma qed jipprovaw ixejnu t-titolu ta' kera li uhud mill-partijiet igawdu fuq numru ta' proprjetajiet formanti parti mill-eredita`. Illi l-intimati, kif anke jirrizulta min-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ghandhom skop uniku u cioe` li jigu assenjati r-raba li fuqha jgawdu titolu ta' qbiela u li l-ekwiparazzjoni a favur l-esponenti issir a bazi tal-valuri tar-raba bhala okkupati."

Ikkunsidrat
Illi ghalkemm l-argument ta' l-atturi huwa ferm interessanti u forsi jwassal ghal aktar ekwita`, ma jsibx is-support mil-ligijiet taghna. Huwa veru li min ghandu titolu ta' inkwilinat u ser jigi assenjat dik l-art li tinsab imqabbla ghandu ha jiggwadanja ferm aktar, izda dan huwa rizultat tal-ligijiet tal-kera u din il-Qorti m'ghandha ebda kontroll dwar dan l-aspett. L-art ghandha l-valur li ghandha, u l-valur li ghandha jekk suggetta ghal inkwilinat huwa naturalment ferm anqas minn dak kieku minghajr inkwilinat, u dan johrog car ukoll mill-istimi fir-rapport peritali. Il-valur huwa dak kif l-artijiet huma suggetti ghall-kirja u mhux iehor, u kien inutli li wiehed joqghod jaghmel stima ta' l-art minghajr it-titolu ta' inkwilinat. L-atturi stess anqas jikkontestaw it-titolu ta' inkwilinat kif jidher car mill-kwotazzjonijiet hawn fuq li l-Qorti ghamlet bl-iskop specifiku li jemergi dan il-fattur ferm u ferm importanti. *Per altro*, ma jidhirx li dan il-principju mitlub mir-rikorrenti gie xi darba ohra applikat mill-Qrati Maltin, bil-mod kif espost mill-istess atturi.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi, tordna li ssir id-divizjoni jew licitazzjoni, wara r-rapport tal-Perit li ghandu jimxi fuq il-valuri tal-proprjetajiet kif suggetti ghal-lokazzjoni/qbiela. Ghal dan il-fini tinnomina lill-Perit Valerio Schembri, u tiddifferixxi l-kawza ghar-rapport ghall-15 ta' Novembru, 2011 fid-9.00 a.m.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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