MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-19 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 605/2009

Charles Darmanin and Co. Ltd.
vs
Denise Sanguy residenti fi Franza

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti li bih esponiet:

Illi s-socjeta` rikorrenti hija komproprjetarja tal-fond numru ghoxrin, (20), fi Triq Vincenzo Dimech, Floriana.

Illi l-imsemmija proprjeta` tappartjeni lill-kontendenti indivizibilment bejniethom, b'dan illi s-socjeta` rikorrenti ghandha erba' mija hamsa u ghoxrin sehem (425) minn erba' mija tnejn u tletin (432) filwaqt illi r-rimanenti seba' ishma minn erba' mija tnejn u tletin (432) huma proprjeta` ta' l-intimata assenti, kif jirrizulta mid-dokument anness mar-rikors guramentat u immarkat Dok. GD1;

Illi s-socjeta` rikorrenti ma tixtieqx tibqa' aktar in komunjoni;

Illi l-fond m'huwiex komodament divizibbli bejn il-komproprjetarji kollha, u cioe` l-kontendenti odjerni;

Illi s-socjeta` rikorrenti tixtieq tipprevalixxi ruhha mid-dritt naxxenti mill-Artikolu 516 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe` li jitolbu l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta` fuq indikata.

Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-fond fuq indikat, ossija l-fond numru ghoxrin (20), fi Triq Vincenzo Dimech, Floriana, m'huwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' Periti nominandi;

2. Tordna li l-istess proprjeta` fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indivizament bejniethom, jinbiegh b'licitazzjoni bil-partecipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei;

3. Tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta` dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom, kif hawn fuq indikat.

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

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

Rat li l-intimata giet notifikata bil-procedura tas-*Certificate of Service* mahrug mill-awtoritajiet Francizi (fol 75) u li baqghet kontumaci, ghalkemm a fol 92 u 93 tal-process jidher li Dr. Manduca deher ghall-intimata.

Rat li <u>George Darmanin</u>, *Managing Director* tas-socjeta` rikorrenti irrefera ghall-kuntratt Dok GD1 minn fejn jirrizulta li r-rikorrenti akkwistat 425 sehem mill-proprjeta`

sitwata 20, V. Dimech Street, Floriana, waqt li s-seba' ishma l-ohra jinsabu f'idejn l-intimata, residenti fi Franza. Semma li ipprova jikkomunika mal-avukat tagha Dr. Philip Manduca biex jixtri dawn l-ishma izda baqa' b'risposta negattiva. Iddikjara li l-fond mhux komodament divizibbli minhabba n-natura tal-proprjeta`, inkluza ghax ma tistax tinqasam fil-porzjonijiet imsemmija, u ghalhekk kellu jintavola l-kawza.

Rat li fil-11 ta' Jannar, 2011 il-Qorti innominat lill-Perit Valerio Schembri biex jirrelata dwar it-talbiet tar-rikorrenti, li ipprezenta r-rapport tieghu a fol 85 *et*.

B. PROVI:

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Valerio Schembri fejn issemma:

"Provi

1. Illi in adampiment mill-inkarigu lilu moghti nhar it-3 ta' Marzu 2011 il-Perit Tekniku zamm seduta gewwa l-Qrati tal-Gustizzja, Valletta. L-esponent qed jannetti ma' din ir-Relazzjoni DOK VS 01 bhal l-verbal tas-seduta u DOK VS 02 bhala traskrizzjoni fidila ta' l-istess verbal;

2. Illi in adempiment mill-inkarigu lilu moghti nhar il-15 ta' Marzu 2011 il-Perit Tekniku zamm access fuq il-fond mertu tal-kawza. L-esponent qed jannetti ma' din ir-Relazzjoni DOK VS 03 bhal l-verbal ta' l-access u DOK VS 04 bhala traskrizzjoni fidila ta' l-istess verbal.

Deskrizzjoni u Valutazzjoni tal-Fond

Fond – *Townhouse* bin-numru ghoxrin (20) gewwa Triq Vincenzo Dimech, Floriana.

Tip ta' Proprjeta` u Deskrizzjoni:

Skizz tal-pjanta tal-fond qed jigi esebit bhala Dokument A.

Il-fond in kwistjoni huwa *townhouse* gewwa l-Floriana hekk kif jidher fuq l-annessa pjanta Dok. A. Il-fond jikkonsisti minn zewg sulari principali, u kantina sottoposta

ghall-pjan terren. Il-fond inniffsu huwa sottopost ghal proprjetajiet ohrajn.

Il-pjan terren hekk kif muri fuq Dettall XX tal-pjanta Dok. A jikkonsisti minn ambjent wiehed li fit-tarf tieghu hemm tarag.

L-ewwel sular hekk kif muri fuq Dettall YY tal-pjanta Dok.A jikkonsisti minn zewg kmamar interkonnessi.

Il-proprjeta` ghandha faccata ta' cirka sitt metri (6.00m) fit-tieni sular u tliet metri (3.00m) fil-pjan terren. Il-fond tal-proprjeta` huwa ta' cirka erba' metri u hamsin centimetru (4.50m). (Dawn il-figuri huma approssimattivi u ghal skop ta' valutazzjoni biss).

Kostruzzjoni:

Il-hitan huma tal-gebel tal-franka u s-soqfa tat-travi u x-xorok. Il-kostruzzjoni tidher li hija f'kundizzjoni accettabbli.

Il-finituri tal-fond ma humiex fi stat accettabbli.

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)

Konkluzjonijiet

Mill-fatti kollha li gew a konjizzjoni ta' l-esponent u mill-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post, jidher illi:

1. Il-fond numru ghoxrin (20), fi Triq Vincenzo Dimech, Floriana, mhux komodament divizibbli;

2. Il-valur tal-proprjeta` mertu tal-kawza hekk kif stabbilit fis-suespost huwa ta' hamsa u erbghin elf Ewro (€45,000.00)."

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta` rikorrenti fejn gie rilevat li l-partijiet huma komproprjetarji u l-proprjeta` ma hix komodament divizibbli bejniethom.

Illi l-intimata hija kontumaci u ma ipprezentat l-ebda provi.

Sostniet li ghandha tigi applikata l-procedura tal-licitazzjoni.

Divizjoni u licitazzjoni:

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 mportanti 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 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.

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."

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."

Mir-relazzjoni tal-Perit jidher car li fil-kaz *de quo* l-fond mhux komodament divizibbli u ghalhekk ghandha ssir il-licitazzjoni. Il-Perit qies il-valur tal-proprjeta` mertu tal-kawza bhala €45,000.

D. KONKLUZJONIJIET:

Illi wara li l-Qorti ezaminat l-aspetti kollha relattivi ghall-kaz, tiddikjara li l-fond fuq indikat, ossija l-fond numru ghoxrin (20), fi Triq Vincenzo Dimech, Floriana, m'huwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom.

Tordna li l-istess proprjeta` fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indivizament bejniethom (425 sehem ir-rikrorenti u 7 ishma l-intimata), tinbigh b'licitazzjoni bil-partecipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei.

Tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta` dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom, kif hawn fuq indikat.

< Sentenza Finali >

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