



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI**

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 1070/2011

Anthony maghruf bhala Lino Attard, bil-karta ta' l-identita` numru 0533553 (M) flimkien u solidalment ma' martu Rita Philippa Attard, bil-karta ta' l-identita` numru 0187658 (M)

vs

Jennifer Calleja, bil-karta ta' l-identita` numru 546458 (M) mart Alfred Calleja

Il-Qorti,

Rat ir-rikors intavolat *a tenur* tal-artikolu 495 u 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, datat il-11 ta' Novembru, 2011, li permezz tieghu r-rikorrenti fuq indikati sintetikament esponew is-segwent:

1. Illi huma komproprietarji ma' l-intimata Jennifer Calleja, tal-garaxx indikat fl-istess rikors promotur sottostanti l-fond numru 35, bl-isem "Mariant", Gorse

Kopja Informali ta' Sentenza

Street, Birkirkara, liema garaxx hu suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tnax –il Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu, (€12.21);

2. Illi l-esponenti ghandhom sehem indiviz ta' ghoxrin minn wiehed u ghoxrin, (20/21), fl-istess garaxx in dizamina kif indikat b'aktar precizjoni fl-istess rikors promotur, (ara fol 1 u 2);

3. Illi ghalhekk hu ovvju li l-istess rikorrenti ghandhom il-maggoranza assoluta tal-ishma tal-garaxx *de quo*;

4. Illi l-intimata Calleja ghandha biss sehem wiehed minn wiehed u ghoxrin, (1/21), mill-imsemmi garaxx;

5. Illi r-rikorrenti xtraw l-ishma li ghandhom bil-prezz ta' elfejn, tlett mija u tletin Ewro, (€2,330.00), ghal kull sehem u offrew l-istess prezz lill-intimata li rrifjutat;

6. Illi dan ir-rifjut hu ta' pregudizzju inutili ghar-rikorrenti;

7. Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti aderew din il-qorti biex:

i. Tawtorizza l-bejgh tal-garaxx in dizamina fuq riferit li minnu r-rikorrenti ghandhom sehem indiviz ta' ghoxrin minn wiehed u ghoxrin (20/21), ghall-prezz t'elfejn, tlett mija u tletin Ewro, (€2,330.00), ghal kull sehem;

ii. Tistabilixxi l-hin, jum u post meta u fejn ghandu jsir u jigi ppubblikat l-att ta' trasferiment *de quo*;

iii. Tinnomina nutar pubbliku biex jippubblika l-att relattiv ta' trasferiment;

iv. Tinnomina kuratur biex jirrapprezenta lill-intimata Calleja fl-eventwalita` tal-kontumacja u dan, biex il-hlas li jkun lilha dovut ikun jista' jigi depozitat mill-istess

Kopja Informali ta' Sentenza

kuratur taht l-Awtorita` tal-qorti biex jigi zbankat mill-intimata kontra r-rilaxx tad-debita ricevuta;

v. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors promotur kontra l-intimata fuq riferita;

Rat ir-risposta tal-intimata datata t-22 ta' Novembru, 2011, li permezz taghha sintetikament wiegbet is-segwent:

1. Illi t-talba hi irrita u nulla, u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-intimati;

2. Illi ghandha qabel xejn tigi deciza kawza ta' spoll intavolata mill-intimata u zewgha kontra r-rikorrenti odjerni li ggib in-numru Citazzjoni 754/11JA;

3. Illi l-valur tal-garaxx in dizamina mhux dak indikat fil-kuntratt ipprezentat in atti, (ara fol 29 *et sequitur*), izda circa tlieta u hamsin fil-mija, (53%), oghla, u dan, skont l-istima tal-perit Neil Attard, (ara fol 49);

4. Illi llum garaxx jiswa hafna flus, u dan in partikolari hu wiehed ta' dimensjoni konsiderevoli;

5. Illi l-valur tal-garaxx in dizamina tnaqqas minn sebghin elf Ewro, (€70,000.00), ghal disgha u erbghin elf Ewro, (€49,000.00), b'konfossa bejn ir-rikorrenti;

Ezaminat ir-relazzjoni peritali datata l-5 ta' Lulju, 2012;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluzi l-affidavitijiet prodotti;

Ezaminat ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-2 ta' Jannar, 2013, u n-nota responsiva tal-intimata datata s-6 ta' Frar, tal-istess sena;

Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ikkunsidrat:

Illi l-pozizzjoni tar-rikorrenti tista' tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

1. Illi l-kontendenti flimkien huma komproprietarji tal-garaxx meritu tal-procedura odjerna u ilhom hekk ghal perjodu ta' aktar minn ghaxar (10) snin;
2. Illi r-rikorrenti jippossjedu ghoxrin minn wiehed u ghoxrin (20/21) in piena proprjeta` indiviz mill-imsemmi garaxx, filwaqt li l-intimata ghandha r-rimanenti porzjon ta' wiehed minn wiehed u ghoxrin (1/21);
3. Illi kif konfermat mill-istima tal-perit involut kull sehem jiswa elfejn, tlett mija u tletin Ewro, (€2,330.00);
4. Illi l-intimata qed tirrifjuta li tbiegh sehemha mill-garaxx ghaliex qed tuza l-istess garaxx li hu ta' kejl komplessiv ta' mitejn u erbghin (240) metru kwadru;

Ikkunsidrat:

Illi l-pozizzjoni tal-intimata tista' tigi sintetikament elenkata bil-mod segwenti:

1. Illi bhala komproprietarja, l-intimata m'ghandhiex tigi imgieghelha tbiegh il-porzjon taghha;
2. Illi *di piu`*, il-garaxx *de quo* jista' jigi komodament maqsum fil-porzjon ta' ghoxrin minn wiehed u ghoxrin, (20/21), ghar-rikorrenti u f'dak ta' wiehed minn wiehed u ghoxrin, (1/21), ghall-intimata;
3. Illi l-familja tal-intimata ghandha r-residenza ordinarja taghha fuq l-istess garaxx u minn meta l-intimata marret tghix fl-imsemmija residenza ordinarja taghha, kellha access ghall-imsemmi garaxx;

Ikkunsidrat:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-vertenza in dizamina ssib ir-risoluzzjoni taghha fl-artikolu 495A tal-Kap 16 fuq gia` riferit;

Illi fil-mertu in dizamina l-imsemmi artiklu jstabilixxi s-segwenti:

1. Illi jrid ikun hemm stat ta' indivizjoni forzata;
2. Illi din l-indivizjoni trid tkun giet mizmuma in komun ghal izjed minn ghaxar (10) snin;
3. Illi hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni f'qorti jew tribunal ghall-qsim tal-proprjeta` *de quo*;
4. Illi l-komproprjetarji nvoluti ma jkunux qed jaqblu dwar il-bejgh tal-proprjeta` bejniethom;

Illi meta r-rekwiziti fuq esposti jkunu sodisfatti, u kemm –il darba l-qorti tkun ukoll sodisfatta li “ ... hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun **gravement pregiudikat** b'dak li tordna ...”, allura l-qorti tista' tawtorizza l-bejgh skont ix-xewqat ta' l-akbar ghadd ta' komproprjetarji tal-ishma – f'dan il-kaz tar-rikorrenti”;

Illi ghalhekk ghandu issa jigi epurat jekk l-intimata Calleja tistax tigi **gravement pregiudikata** bl-ordni taghha fir-rigward;

Ikkunsidrat:

Illi f'dan l-istadju jirrizulta assodat li ghandu jigi ezaminat is-segwenti:

- i. Il-Valur tal-ishma involuti;
- ii. Il-vicinanza tal-garaxx mar-residenza tal-intimata, u l-uzu tieghu minnha;
- iii. Ix-xoghlijiet strutturali proposti biex tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

Kopja Informali ta' Sentenza

- i. Il-Valur tal-ishma involuti;
 - a. Illi skont ir-rikorenti kull sehem mill-wiehed u ghoxrin involuti jiswa elfejn, tlett mija u tletin Ewro, (€2,330.00);
 - b. Illi pero` dan ma jaqbilx mal-valutazzjoni peritali involuta li meta l-ishma tal-garaxx deciza mill-abbli perit tekniku involuta tinhadem relattivament ghal kull sehem, din ghandha valur aktar minn dak propost u offrut mir-rikorrenti lill-intimata stante li kif hekk issa stmat, kull sehem hu ekwivalenti ghal elfejn, seba' mija u tlieta u sebghin Ewro, (€2773.00);

- ii. Il-vicinanza u l-uzu tal-garaxx mill-intimata:
 - a. Illi kemm –il darba l-intimata tigi sforzata tbiegh sehemha skont il-ligi tkun b'hekk qed tigi gravement pregudikata billi:
 - a. Taht ir-residenza taghha ikollha garaxx ta' daqs kospikwu li ma jkollha l-ebda kontroll fuq l-uzu li jkun jista' jsir minnu;
 - b. Illi jista' allura johloqilha pregudizzji serji u gravi ghal dak li jirrigwarda hsejjes ambjentali; sigurta`; u uzu tal-istess, li jispiccalha, stante li ma tkunx tista' tuza l-istess garaxx aktar;

- iii. Ix-xoghljiet strutturali proposti:
 - a. Illi skont il-perit tekniku involut il-faccata tal-garaxx ma tippermettix li jinfetah bieb ta' garaxx adjacenti dak ezistenti;
 - b. Illi pero` jista' jinfetah bieb zghir fil-faccata fid-daqs indikat fl-istess relazzjoni peritali;
 - c. Illi b'hekk jintilef l-uzu tal-garaxx li l-istess intimata sal-lum ghandha;

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tal-analizi fuq sintetikament elenkata ghandu jkun pacifiku li ghalkemm dak mitlub mir-rikorrenti jista' javvera ruhu skont il-ligi rikjamata mill-istess rikorrenti, pero` hi l-istess ligi li tipprekludi dak minnhom propost kemm –il darba l-qorti tikkonsidra li hadd mill-komproprietarji dissidenti ma jigi b'hekk rinfaccat bi **pregudizzju gravi**;

Illi r-rekwiziti fuq elenkati jwasslu lil din il-qorti biex tikkonkludi li t-talba tar-rikorrenti tirreka **pregudizzju gravi** fuq l-intimata billi:

i. Tippenalizzha fil-valur tas-sehem indiviz minnha mizmum;

ii. Tippenalizzha billi tipprivha mill-kumdita` illum bzonnjuza li jkollha garaxx ghall-vettura tal-familja;

iii. Tpoggilha perikolu ta' spazju konsiderevoli taht ir-residenza ordinarja taghha fejn l-uzu tal-istess jista' jirreka perikoli konsiderevoli ghall-inkolumita` tal-intimata u tal-familja taghha;

iv. Tinvolviha fi spejjez ta' ristrutturar edilizju bla bzonn;

DECIDE:

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-qorti filwaqt li takkolji r-risposta tal-intimati, tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez.

Kopja Informali ta' Sentenza

Onor. Imhalledf Silvio Meli

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----