MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 513/2009

Vella Estates Limited (C-9908)

vs

Raymond Azzopardi u Patrick Azzopardi

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Vella Estates Limited datat 28 ta' Mejju 2009 ipprezentat quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn John Vella, detentur tal-karta ta' l-identita` bin-numru 316543(M), debitament awtorizzat, bil-gurament tieghu jikkonferma: -

Illi permezz ta' zewg kuntratti datati s-17 ta' Frar 2006, kopji ta' liema qed jigu annessi u mmarkati bhala Dok “VEL 1" u Dok. “VEL 2”, is-socjeta` attrici akkwistat sehem indiviz, u senjatament sehem ta' erbgha minn sitt partijiet cioe` 4/6 ta' proprjeta` konsistenti f'dar u garaxx adjacenti, kif ukoll porzjon ta' art retrostanti, ilkoll formanti parti integrali mill-istess dar, bla numru ufficjali, pero' maghrufa bl-isem "Xenia", fi Triq il-Mosta, Attard;

Illi l-konvenuti Raymond Azzopardi u Patrick Azzopardi huma proprjetarji ta' sehem mill-imsemmija proprjeta`, liema sehem jammonta ghal parti wahda minn sitta, cioe` 1/6 rispettivament.

Illi l-istess socjeta` attrici ma tixtieqx tibqa' tiddetjeni l-fond surreferit flimkien ma' l-intimati u l-partijiet ma jistghux jaslu fi ftehim sabiex jiddisponu mill-istess fond;

Ghadaqstant l-istess socjeta` attrici umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni li tista' tirrizulta bhala necessarja jew opportuna: -

1 Tiddikiara illi l-proprjeta` *de quo* konsistenti f'dar u garaxx adjacenti, kif ukoll porzjon ta' art retrostanti, ilkoll formanti parti integrali

mill-istess dar, bla numru ufficjali, pero' maghrufa bl-isem "Xenia", f'Triq il-Mosta, Attard, m'hijiex komodament divizibbli; u

2 Taqsam, f'kaz illi jirrizulta illi l-imsemmija proprjeta` hija komodament divizibbli, il-proprjeta` konsistenti f' dar u garaxx adjacenti, kif ukoll porzjon ta' art retrostanti, ilkoll formanti parti integrali mill-istess dar, bla numru ufficjali, pero' maghrufa bl-isem "Xenia", f'Triq il-Mosta, Attard, u dana skont il-kwoti li jispettaw lill-partijiet kontendenti rispettivament; u

3 Tordna, f'kaz illi jirrizulta li l-imsemmija proprjeta` mhix komodament divizibbli, li jsir il-bejgh b'lictazzjoni tal-proprjeta` konsistenti f'dar u garaxx adjacenti kif ukoll porzjon diviza ta' art retrostanti, ilkoll formanti parti integrali mill-istess dar, bla numru ufficjali, pero' maghrufa bl-isem "Xenia", f'Triq il-Mosta, Attard, b'dan illi r-rikavat jigi maqsum bejn il-kontendenti skont l-ishma rispettivi taghhom; u

4 Tiffissa jum, hin u lok meta u fejn ghandu jsir il-bejgh b'licitazzjoni; u

5 Tinnomina nutar sabiex jippubblika l-att opportun kif ukoll kuraturi ghall-eventwali kontumaci tal-konvenuti, u tiffissa jum, hin u lok ghall-publikazzjoni ta' l-istess.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tad-9 ta’ Ottubru 2009.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Patrick Azzopardi ID 46257(G) datata 11 ta’ Settembru 2009 (fol 20) fejn espona: -

Fl-ewwel lok jaghti l-eccezzjonijiet tieghu.

1 Illi t-talba hija intiza mhux biex issir id-divizjoni tal-proprjeta' imma biex il-kumpanija attrici tipprova tevadi l-konsegwenzi tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fejn kienet qed tfittex lil Patrick Azzopardi halli jitrasferilha s-sehem tieghu fuq konvenju illi kien skada.

2 Illi f’tali cirkostanzi u *stante* l-entita' tal-fond in kwistjoni huwa necessarju illi l-Qorti tghaddi ghall-ordni tal-bejgh bis-subbasta ikun hemm l-oblaturi estraneji peress li altrimenti l-atturi jkollhom vantagg sproporzjonat fuq il-konvenuti.

3 Illi fuq il-fond il-kwistjoni hemm komodat favur Raymond Azzopardi, il-konvenut l-iehor.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Raymond Azzopardi datata 11 ta’ Settembru 2009 (fol 23) fejn espona : -

1 Illi fl-ewwel lok l-eccipjent jirrizerva illi - okkorrendo bi proceduri illi jigu minnu separatament istitwiti - jikkontesta l-validita' tal-akkwist mis-socjeta' attrici tal-propjeta' immobbiljarja mertu ta' din il-kawza u jitlob sakemm il-proceduri hekk eventwalment istitwiti jigu finalment decizi illi din l-Onorabbli Qorti tissoprassjedi fis-smigh tal-kawza odjerna.

2 Illi l-azzjoni tal-atturi hija insostenibbli billi l-Qorti ma gietx mitluba tistabbilixxi l-ishma tal-gid mertu tal-kawza posseduti mid-diversi kontendenti u tali dikjarazzjoni hija logikament u guridikament anterjuri ghat-talbiet l-ohra maghmula mill-attrici f'din il-kawza.

3 Illi l-eccipjent qieghed jghix fil-fond imsemmi fir-rikors promotur bhala d-dar tar-residenza tieghu.

4 Illi l-eccipjent qieghed minn issa, bhala kompropjetarju u bhala kondividend, jezigi illi jigu segwiti l-proceduri mahsuba mid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 501 *et seq* tal-Kodici Civili.

5 Illi l-eccipjent jirrileva illi ma hemmx lok ghall-bejgh b'licitazzjoni tal-immobbli ghaliex il-mobbli mertu tal-kawza huma komodament divizibbli.

6 Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Alan Saliba pprezentata fir-registru fl-10 ta' Jannar 2011 u mahlufa fit-28 ta' April 2011 (fol 76).

Rat in-nota tal-konvenut datata 3 ta’ Mejju 2011 (fol 131) li biha talab in-nomina tal-Periti perizjuri u ossija addizzjonali, *in vista* tar-relazzjoni tal-Perit Arkitett il-Perit Alan Saliba.

Rat in-nota ta’ Patrick Azzopardi datata 5 ta’ Mejju 2011 (fol 132) li biha ddikjara li huwa jrid jeskuti lill-Perit Alan Saliba dwar il-konkluzjonijiet tieghu; u n-nota datata 18 ta’ Ottubru 2011 (fol 134) li permezz taghha huwa ghamel il-mistoqsija lill-Perit Tekniku.

Rat in-nota tal-Perit Alan Saliba datata 21 ta’ Novembru 2011 (fol 137) li permezz taghha wiegeb id-domanda in eskussjoni mressqa mill-konvenut Patrick Azzopardi.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Patrick Azzopardi datata 28 ta’ Marzu 2012 a fol 141 tal-process.

Rat in-nota responsiva tas-socjeta` attrici Vella Estates Limited datata 8 ta’ Mejju 2012 a fol 145 tal-process.

Rat ir-rapport tal-Periti Addizzjonali AIC Mario Cassar, AIC Robert Musumeci u AIC Godwin P. Abela pprezentat fir-Registru fit-8 ta’ Jannar 2013 u mahluf mill-Perit Cassar fl-4 ta’ Lulju 2013, mill-Perit Musumeci u l-Perit Abela gie mahluf fil-5 ta’ Lulju 2113 kif jidher a fol 159 tal-process.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tas-socjeta` attrici Vella Estates Limited datata 30 ta’ Dicembru 2013 a fol 175 tal-process.

Rat is-surroga datata 13 ta’ Frar 2014 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat in-nota ta’ riferenzi tal-konvenut Raymond Azzopardi datata 4 ta’ Gunju 2014 a fol 174 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn fl-ahhar seduta tal-5 ta’ Gunju 2014 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Joseph Brincat ghall-konvenut Patrick Azzopardi u Dr. Stephen Thake ghall-konvenut Raymond Azzopardi. Deher John Vella ghan-nom tas-socjeta` attrici assistit minn Dr. Adrian Delia. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni b’referenza ghan-noti ta’ sottomissjonijiet ta’ Dr. Joseph Brincat, ta’ Dr. Adrian Delia, ir-replika ta’ Dr. Joseph Brincat, it-trattazzjoni ta’ Dr Stephen Thake, u r-replika ta’ Dr Adrian Delia, liema trattazzjonijiet u replika gew registrati fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta’ Ottubru 2014.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din l-azzjoni l-kumpanija attrici Vella Estates Limited (iktar il quddiem imsejha "Il-Kumpanija") qed titlob id-divizjoni jew il-bejgh in licitazzjoni tal-proprjeta' konsistenti f'dar u garaxx adjacenti u porzjon art restrostanti, f'H'Attard, f'liema proprjeta l-istess Kumpanija ghandha sehem indiviz ta' erbgha minn sitt partijiet flimkien mal-intimati li ghandhom sehem ta' parti wahda minn sitta (1/6) kull wiehed.

L-intimat Patrick Azzopardi eccepixxa li din il-kawza hija intiza sabiex il-Kumpanija attrici tipprova tevadi l-konsegwenza ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fejn kienet qed tfittxu in segwitu ghall-konvenju li kien skada ghall-bejgh ta' sehemu; li f'kaz li jigi ordnat il-bejgh in subbasta jkun hemm oblaturi estraneji; u li Raymond Azzopardi ghandu titlu ta' komodat fuq il-fond in kwistjoni.

L-intimat Raymond Azzopardi da parti tieghu eccepixxa li kien qed jirrizerva li jikkontesta l-validita` tal-akkwist tal-kumpanija u talab li din il-Qorti tissoprassjedi sakemm il-proceduri gjaladarba istitwiti jigu finalment decizi; li l-azzjoni odjerna hija insostenibbli billi l-kumpanija attrici naqqset li titlob li jigu stabbiliti l-ishma tal-gid mertu tal-kawza; li hu qed jghix fil-fond bhala d-dar tar-residenza tieghu; li jesigi li jigu segwiti l-proceduri mahsuba skont **l-artikolu 501** tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta; u li ma hemmx lok ghall-bejgh in licitazzjoni peress li l-mobbli (recte: l-immobbli) mertu tal-kawza huma komodament divizibbli.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Il-kumpanija attrici akkwistat sehem indiviz mill-art in mertu permezz ta' zewg kuntratti in atti tan-Nutar Nicholas Vella, it-tnejn ippubblikati fis-17 ta' Frar 2006, u esebiti bhala **DOK VEL1** u **VEL2** mar-rikors guramentat. B'dawn il-kuntratti, il-Kumpanija akkwistat rispettivament is-sehem ta' nofs (1/2) indiviz tal-proprjeta` mill-poter ta' Elena sive Helen Azzopardi, armla minn Joseph Azzopardi, u s-sesta parti (1/6) indiviza li kienet tispetta lil binha Martin Hilary Azzopardi mill-wirt ta' missieru. L-intimati huma wkoll ulied Elena u Joseph Azzopardi. Minn qari tal-provenjenza deskritta fil-kuntratti li ma jsib ebda kontradizzjoni mill-intimati f'din il-kawza, jirrizulta li l-immobbli in kwistjoni gew akkwistati matul iz-zwieg ta' Joseph u Elena sive Helen Azzopardi u ghalhekk kien kompriz fl-assi tal-komunjoni tal-akkwisti

vigenti bejniethom. Is-sehem ta' nofs (1/2) indiviz spettanti lid-decujus iddevolva fuq it-tlett uliedu, Martin Hilary, Raymond u Patrick ahwa Azzopardi.

Eccezzjonijiet sollevati li ser jigu trattati *in limine*:

a) Talba Ghas-Soprasessjoni:

Fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2009 id-difensur tal-intimat Raymond Azzopardi ddikkjara li qed jirrizerva t-talba tieghu ghas-soprasessjoni.

Ghalkemm it-talba ma gietx formalment irtirata, giet sorpassata bil-fatt li l-kawza ssokktat u thalliet ghas-sentenza. Din il-Qorti ghalhekk mhix ser tiehu konsiderazzjoni taghha.

b) It-tieni Eccezzjoni ta' Raymond Azzopardi

L-intimat Raymond Azzopardi eccepixxa li din l-azzjoni hija improponibbli billi l-Qorti ma gietx mitluba tistabbilixxi l-ishma tal-gid mertu ta' din il-kawza posseduti mid-diversi kontendenti u tali dikjarazzjoni hi logikament u giuridikament anterjuri ghat-talbiet l-ohra maghmula mill-atturi f'din il-kawza.

Din l-eccezzjoni intnesiet ghal kollox waqt it-trattazzjoni u jidher li l-partijiet iffokaw fuq il-kwistjoni tad-divizibbilta` *o meno* tal-beni immobbli u tal-valur li ghandu jinghata.

Madanakollu din il-Qorti ser ikollha tindirizzaha billi ma gietx formalment irtirata.

Kif intqal diversi drabi, l-eccezzjoni tan-nullita` tac-citazzjoni, issa rikors guramentat, tista' tigi milqugha biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet lill-parti li titlob in-nullita` pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-att jigi annullat. *Inoltre* l-Qrati komplew jaffermaw li f'dawn il-kazi huwa dejjem opportun li l-Qorti, kemm jista' jkun ghall-pratticita` u sabiex tigi evitata multiplikazzjoni ta' kawzi u spejjez zejda, ghandha tkun iebsa meta tilqa' l-eccezzjoni tan-nullita` u kemm jista' jkun issalva atti gudizzjarji, u att ta' citazzjoni ghandu jigi mwaqqa' u annullat biss ghal ragunijiet gravi. In-nullita` tal-atti gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi imposta

biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta' gustizzja procedurali (ara per ezempju l-kawza

"Vella v. Cefai", deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' Novembru 1991 u "**Attard v. Galea**", deciza wkoll mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Mejju 1998).

Kif gie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell fil-kaz fl-ismijiet "**Joseph Schembri et v Saviour sive Sammy Attard et."** (dec. fil-31 ta' Jannar 2014) "*Hu principju assodat li l-Qorti, fl-ghoti tas-sentenza, tista' taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet u taghti dawk id-decizjonijiet li jwasslu ghat-talbiet dedoti, u dan anke jekk mhux mitluba specifikatament. Dawk id-*

decizjonijiet li huma implicitament marbuta mal-kaz u mehtiega b'mod preliminari ghal fini tat-talba, jistghu jinghataw mill-Qorti bhala implicitament necessarji ghal konkluzjoni li trid tasal ghaliha. Kif qalet din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza ***Testaferrata Abela v.Azzopardi****, deciza fit-12 ta' Lulju 2007, 'Jista' allura jigri li kawzali, anke jekk mhux indikata, din f'certi kazi tkun hekk insita u involuta fid-domanda li ma hemmx bzonn li tigi espressa apparti'. Id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-atturi jaslu ghad-domanda taghhom m'hemmx bzonn li jsiru fir-rikors promotur* taht forma ta' domandi ghax hu implicitu illi l-Qorti tista' taghti kull dikjarazzjoni mehtiega (ara f'dan is-sens **Sgueglia v. Meilaq,** deciza mill-Qorti t'Ghawdex Gurisdizzjoni Superjuri fit-2 ta' Ottubru 2008).

Ikkonsidrat li fil-kaz odjern, l-kumpanija attrici essenzjalment qed tipprocedi ghat-terminazzjoni ta' stat ta' komunjoni ta' proprjeta` u ppremettiet it-talbiet taghha bil-frazi "*previa kull dikjarazzjoni li tista' tirrizulta bhala necessarja jew opportuna."* Din issegwi premessi minn fejn jirrizulta is-sehem tal-kumpanija attrici filwaqt li s-sehem tal-intimati jirrizulta mill-provenjenza dikjarata fil-kuntratti pubblici esebiti.

Din il-Qorti ma tarax kif l-ommissjoni ta' talba *ad hoc* ghall-dikjarazzjoni tal-ismha tal-kontendenti setghet tkun ta' pregudizzju ghall-intimati u kwindi, l-azzjoni odjerna m'ghandhiex b'hekk titqies irrita u nulla.

Ukoll fid-dawl tal-atti esebiti u tal-kostatazzjonijiet li jirrizultaw mill-provenjenza hemm dikjarata, mhux kontradetta, din il-Qorti ser tipprocedi abbazi tal-premessa ppruvata li l-kumpanija attrici akkwistat is-sehem ta' erbgha minn sitt partijiet (4/6) filwaqt li l-intimati huma proprjetarji f'sehem ta' sest (1/6) indiviz kull wiehed.

c) L-ewwel eccezzjoni ta' Patrick Azzopardi

L-intimat Patrick Azzopardi fl-ewwel lok eccepixxa li "*It-talba hija intiza mhux biex issir id-divizjoni tal-proprjeta' imma biex il-kumpanija attrici tipprova tevadi l-konsegwenzi tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fejn kienet qed tfittex lil Patrick Azzopardi halli jitrasferilha s-sehem tieghu fuq konvenju illi kien skada.*"

Ikkonsidrat li l-ligi stess trid li hadd ma jista' jkun obbligat jibqa' fi stat ta' komunjoni indipendentement mill-motivazzjoni tal-kondividend. Ghalhekk din l-eccezzjoni mhix rilevanti ghall-ezercizzju li trid taghmel fil-kawza tallum u qed tigi skartata.

d) Komodat – It-tielet eccezzjoni ta' Patrick Azzopardi flimkien mat-Tielet Eccezzjoni ta' Raymond Azzopardi

Raymond Azzopardi eccepixxa li jirrisjedi fid-dar *Xenia* in kwistjoni bhala r-residenza ordinarja tieghu. Din il-Qorti m'ghandhiex dubbju li dan mhux il-kaz kif jirrizulta ampjament mir-ritratti annessi mar-rapport tal-Perit Joseph Azzopardi[1], mhux kontradetti, u mir-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba li fil-paragrafu 19 jghid hekk:"*Ghal dawn ir-ragunijiet u kif ukoll mid-dehra generali tal-fond huwa car illi dan il-fond mhux qed jigi abitat.*"[2] Il-Periti perizjuri huma wkoll konkordi li kkonkludew *inter alia* hekk:

---

[1] **DOK JV2** a fol 99 et seq.
[2] Pagna 9 tar-rapport a fol 84 tal-process.

"*(i)* Illi fl-opinjoni taghhom jirrizulta li l-proprjeta` ezistenti mhix abitabbli u mhix ir-residenza ta' l-intimat Raymond Azzopardi...."

Patrick Azzopardi wkoll eccepixxa li "*hemm komodat favur Raymond Azzopardi." In visto* tar-rizultanzi inkonfutabbli fuq imsemmija, it-tliet eccezzjonijiet taz-zewg intimati qed jigu respinti.

<u>Provi Prodotti</u>

Rapport tal-Perit Alan Saliba

B'Digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta, tad-9 ta' Ottubru 2009, gie nominat il-Perit Alan Saliba bhala perit arkitett (fol 27) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol. 76 *et sequitur* tal-process.

Hu kkonkluda hekk:

> *"Konkluzjoni*
>
> *28. Il-proprjeta` fil-kwistjoni bl-isem 'Xenia' fi Triq Mosta, Attard mhix qed tigi abitata.*
> *29. Il-proprjeta` fil-kwistjoni mhix komodament divizibbli.*
> *30. In ottemperanza ma' Artikolu 501(1) tal-Kodici Civili, il-proprjeta' fil-kwistjoni qed tigi stmata bhala libera u franka fl-ammont ta' milun u hamsin elf ewro (€1,050.000)."*

Jirrizulta mid-deskrizzjoni peritali li d-dar *Xenia* hija mibnija fuq zewg sulari u fuq wara hemm ghalqa kbira li hija usa hafna aktar mid-dar. Il-proprjeta` kif deskritta fil-kuntratti premessi hija deskritta bhala "*porzjoni diviza ta' art maghrufa bhala 'Tal-Harruba' tal-kejl komplessiv ta' tomnejn u siegh (T2 S1) ekwivalenti ghal elfejn u erba' mija u hamsa u tletin punt hamsa hamsa metri kwadri (2435.55mk)."* Il-Perit Saliba kkonstata li "*Il-kejl komplessiv ta' 2435m. kw. indikat f'dawn il-kuntratti (**DOK VEL1** u **VEL2)** jaqbel mal-kejl li jirrizulta mill-qisien indikati fil-paragrafu precedenti*."(para 16 tar-rapport).

Sabiex wasal ghall-kostatazzjonijiet tieghu, il-perit tekniku kkonsidra s-segwenti fatturi:-

- Skont ic-*Central Malta Local Plan* mahrug mill-MEPA fl-2006[3], fuq din il-proprjeta` jista' jsir zvilupp residenzjali fuq gholi ta' tliet sulari u *penthouse* inkluz *semi basement* imsaqqaf sa zewg metri (2m) fuq il-livell tal-bankina;

- Il-potenzjali ta' zvilupp tal-art retropost li jaghti possibbilta' ta' zewg sulari garaxxijiet fil-livell ta' *basement*, u hames sulari appartamenti sovrastanti fil-livelli ta' *semi basement*, *ground floor, first floor, second floor u penthouse*. **(DOK AS3 u AS4);**

<u>Valutazzjoni u Konkluzjoni dwar jekk l-art tistax tigi diviza komodament</u>

[3] **Dok IR** esebit minn Ivor Robinich fis-seduta tad-9 ta' Lulju 2010 quddiem il-Perit Saliba a fol. 117 tal-process.

Il-perit tekniku wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta` in kwistjoni ghandha jkollha valur bhala libera u franka fl-ammont ta' €1,050,000. Madanakollu eskluda l-possibbilta` li tigi ffurmata triq ghall-intern sabiex jinholqu plots separati internament kif jispjega fil-para 24 tar-rapport tieghu u jikkonkludi hekk:

"*Ghar-ragunijiet indikati - billi hu prematur li l-art tinqasam fi plots billi ghad m'hemmx approvazzjoni ghal triq tal-vetturi interna mill-awtoritajiet u kif ukoll billi l-holqien tal-istess triq/toroq iwassal ghal telf sostanzjali mill-izvilupp tas-sit fil-kwistjoni u cioe` telf sostanzjali fil-valur - il-proprjeta` fil-kwistjoni mhix komodament divizibbli.*

Fuq mistoqsija in eskussjoni maghmula da parti ta' Patrick Azzopardi[4] fuq id-divizibbilta' tal-proprjeta`, il-**Perit Saliba** wiegeb li l-fond ma jistax jinqasam u kull parti tiehu s-sehem taghha bhala art billi l-izvilupp indikat fil-pjanta tieghu jikkomprendi toroq komuni li jistghu jigu fformati biss wara li jkun hemm permess mehtiega mill-awtoritajiet u kif ukoll wara li jkun sar il-bini taz-zewg livelli ta' *basements* fuq l-istess fond.[5] (sottolinear tax-xhud.)

Dawn il-kostatazzjonijiet rigward il-potenzjal tal-izvilupp tal-fond u dwar li mhuwiex komodament divizibbli gew kondivizi mill-periti perizjuri nominati f'dan il-kaz, li, izda, ziedu l-valur tal-proprjeta`.

Rapport tal-Periti Perizjuri

[4] esebita a fol.134 tal-process.
[5] Rapportat a fol 137 tal-process

B'Digriet ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tal-15 ta' Dicembru 2011[6] gew nominati bhala periti addizzjonali il Periti Mario Cassar, Godwin Abela u Robert Musumeci. Ir-rapport taghhom jinsab esebit a fol. 159 *et sequitur* tal-process minn fejn jirrizultaw is-segwenti konkluzjonijiet:

" (i) Illi fl-opinjoni taghhom jirrizulta li l-proprjeta` ezistenti mhix abitabbli u mhix ir-residenza tal-intimat Raymond Azzopardi liema fatt gie ikkonstatat mill-abbli Perit Alan Saliba fir-relazzjoni tieghu u liema qatt ma gie ikkontestat mill-intimati.

(ii) Illi fl-opinjoni taghhom jirrizulta li l-proprjeta` in kwistjoni mhix komodament divizibbli ghar-ragunijiet spjegati u cioe` li qed jipprevedu l-izvilupp ta' 110 garaxxijiet fuq zewg livelli ta' basement, sitt appartamenti fil-livell ta' semi basement, sitt appartament fi livell ta' ground floor u tnax-il appartament fil-livelli ta' first and second floors u sitt penthouses ***(para J).***

(iii) Illi fl-opinjoni taghhom in ottemperanza mal-artikolu 501(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tenut kont tal-izvilupp potenzjali, il-proprjeta in kwistjoni qed tigi stmata bhala libera w franka fl-ammont ta' €1,340.000."

Minn qari ta' dan ir-rapport il-Qorti fehmet li l-Periti huma tal-opinjoni li s-sit okkupat mill-proprjeta` in kwistjoni hu kbir bizzejjed li tista' facilment issir triq ghall-vetturi interna b'wiesgha konformi mar-regoli tal-MEPA. Huma qed jipproponu zvilupp f'inqas units minn dawk proposti mill-Perit Saliba izda li jkunu aktar spazjuzi "u *allura l-valur aggunt huwa akbar anke dovut ghall-fatt li l-izvilupp huwa aktar dense."* Madanakollu l-Qorti tqis l-opinjoni taghhom imfissra fil-paragrafu L tar-rapport bhala wahda determinanti u ser tikkwota dan il-paragrafu *verbatim:*

[6] Fol.138

"L. Illi l-esponenti pero` huma wkoll tal-fehma li bl-izvilupp suggerit minnhom, waqt li l-proprjeta` tista' tigi diviza fi plots, ma jistghux jigu divizi l-partijiet komuni bhal triq, l-access, u l-passaggi pedonali u dan imur kontra l-Artikolu 504 tal-Kap.16 ta' Ligijiet ta' Malta li ma jippermettix li f'divizjoni jinholqu servitujiet godda."

Konsiderazzjonijiet ta' Dritt

Ikkonsidrat li l-ligi thares il-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni kemm fil-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12)[7] u kif ukoll fil-Kodici Civili (Kapitolu 16)[8], bid-differenza ewlenija bejniethom tikkonsisti filli f'tal-ewwel il-bejgh jintalab minn kreditur ta' sid il-post li jkun ser jinbiegh b'irkant taht l-awtorita' tal-Qorti, filwaqt li f'tat-tieni l-bejgh jitnissel mir-rieda li xi hadd minn ghadd ta' sidien li ma jridx jibqa' izjed fi shab mas-sidien l-ohrajn;

Illi, wkoll ghalkemm il-bejgh b'licitazzjoni ta' beni immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew ghax ma jkunx hemm fehma wahda bejn is-sidien kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi segwita hija mhollija f'idejn il-Qorti[9], li tista' tordna li l-partijiet isegwu process li jixbah lil dak imfassal mil-ligi ghall-bejgh fl-irkant bil-Qorti;

Illi hija ghazla ta' kull wiehed li ghandu sehem f'gid immobbli li sejjer jinbiegh b'irkant taht is-setgha tal-Qorti, zghir kemm hu zghir sehemu mill-istess, li jitlob li fl-irkant il-barranin jigu mistiedna joffru wkoll[10].

---

[7] Art. 305 sa 356 tal-Kap 12
[8] Art. 515 sa 523 tal-Kap 16

[9] Art. 521(1) tal-Kap 16.
[10]Art 517 tal-Kap.16

Illi t-talba sabiex gid immobbli mizmum minn ghadd ta’ sidien jinbiegh b’licitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-principji ewlenin li jsawru l-istitut tal-ligi li titkellem dwar gid komuni. Fost dawn il-principji hemm il-principju assodat li kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni indivizi *in natura.* (**Art. 502 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta)** u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din ir-regola.[11] Inoltre hadd ma jista' jigi imgieghel li jibqa' jzomm haga in komun ma haddiehor (**Art.496 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta).**

L-istess legislatur, fl**-artikolu 515** tal-Kap 16 ifisser f’liema cirkostanzi ghandha ssir il-licitazzjoni:

515. *(1) Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b’beni oħra in komun ta’ xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b’liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.*

(2) L-istess isir jekk, f’qasam ta’ beni in komun, ikun hemm xi beni illi ebda waħda mill-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma tkun tista’ jew trid tieħu.

[11] Ara ad ez. sentenza tat-22 ta’ Dicembru,1948, moghtija mill-On.Qorti ta' l-Appell fil-kawza **“Nazzarena Xuereb et vs Giovanni Dimech et”** citata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-On.Qorti ta' l-Appell fil-kaz **"Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe v in-Nobbil Anna Spiteri Debono pro et noe. et"-** dec. fid-29 ta' April 2005; App. Civ.: **5.3.1954** fil-kawza fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Baldacchino*** (Kollez.Vol: **XXXVIII.105**) u P.A. **2.3.1959** fil-kawza fl-ismijiet ***Fleri et vs Portelli*** ((Kollez. Vol:**XLIII.ii.657)**

Il-Qorti ghandha tinvestiga jekk il-beni indivizi huma komodament divizibbli. F'din l-ezercizzju, l-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-imposizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirrizultawx indaqs (**artikoli 505** u **506** tal-Kap.16).

Madanakollu l-ligi u l-gurisprudenza jirrikonoxxu limitazzjonijiet ghall-jedd tal-komproprjetarji li jiehdu sehemhom in natura, liema estremi ghandhom jigu kkonsidrati mill-Qorti meta tigi biex taghti d-decizjoni taghha fuq talbiet bhal dawk odjerni.

Skont **l-artikolu 504** tal-Kap.16 "*Meta wieħed jiġi biex jifforma u jqassam l-ishma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet; u għandu jfittex li jdaħħal f'kull sehem l-istess kwantità ta' ħwejjeġ mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti tal-istess xorta u tal-istess valur*."

Il-principji li ghandhom jirregolaw il-Qrati taghna rifnaccjati f'talba ghad-divizjoni jew licitazzjoni ta' beni komuni gew enunzjati minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz "**Paul Grech et v Lawrence Grech et."**(PA(JRM) - dec. fil-25 ta' Settembru 2003. Il-Qorti irriteniet li:

*"Madankollu, jekk biex jitharsu l-principji fuq imsemmija l-qasma tal-hwejjeg komuni tkun qeghda ssir biss fid-dieher u tkun mghobbija b'soluzzjonijiet imgebbda, bhal, per ezempju, ekwiparazzjonijiet qawwija, f'dan il-kaz ikun ghaqli li ssir il-licitazzjoni u tkun qieghda tithares il-ligi fil-kelma u l-*ispirtu taghha jekk l-eccezzjoni teghleb lill-principju[12]."

[12] *Ara P.A.* ***21.3.1936*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Bugeja vs Pace et*** *(Kollez. Vol:* ***XXIX.ii.1030****) u l-awtoritajiet u s-sentenzi hemm imsemmija.*

Il-Qorti kompliet:

"Illi nghad li l-kliem "bla xkiel" fil-ligi jfissru bhala "minghajr ma ssir hsara lill-interessi ta' dawk li qeghdin jaqsmu", filwaqt li "bla hsara" jfissru "minghajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-gid bil-qasma tieghu"[13]. L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija wahda ta' fatt[14]. Il-kwestjoni ghalhekk dwar jekk ghandhiex tigi ordnata l-licitazzjoni bhala mezz estrem biex wiehed johrog mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-divizjoni, tirriduci ruhha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli fil-limiti hawn fuq imfissra;[15] "

Fil-kaz citat mill-intimati, fl-ismijiet "**Jensen Testaferrata v Spiteri Debono"[16]**, il-Qorti tal-Appell, wara li kkonsidrat il-konkluzjoni tal-espert tekniku li l-immobbli setghet tigi diviza, ikkonstatat li "*dak li qed jigi suggerit mill-espert iwassal ghal sproporzjon konsiderevoli fil-kwoti rispettivi.... liema sproporzjon, fil-gurisprudenza nostrana[17] ggib maghha n-necessita` ta' ekwiparazzjonijiet eccessivi, li bihom, minn banda, id-divizjoni tinbidel kwazi f'bejgh furzat, u mill-banda l-ohra taggrava z-zejjed lil min ikollu jhallas l-ekwiparazzjoni. F'dawn ic-cirkostanzi gie ritenut li wiehed ghandu jirrikorri ghal-licitazzjoni.*"

---

[13] Ara, per ezempju, P.A. PS **27.1.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et***

[14] Ara P.A. **6.3.1948** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella vs Sciberras*** (Kollez. Vol: **XXXIII.ii.217**) u App. Civ. **16.11.1962** fil-kawza fl-ismijiet ***Azzopardi vs Zammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.355**)

[15] App. Civ. **22.12.1948** fil-kawza fl-ismijiet ***Xuereb et vs Dimech et*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.369**)
[16]Op.cit.nota 11.
[17] Ara sentenza moghtija mill-Prim Awla P. A. Magri J. tat-2/3/1959 fil-kawza "**R. Fleri et vs G.Portelli et."**

Kif gie spjegat minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz fl-ismijiet "**Lungaro v Lungaro"** (PA (AE) - dec. fis-27 ta' Jannar 2014[18]: *"F'dan il-kuntest hi rilevanti l-osservazzjoni tal-gurista Duvergier:*

"sebbene nelle divisioni generalmente nelle porzioni di una cosa comune sempre vi sia qualche differenza da essere compensata con una somma di denaro onde stabilire la equiparazione delle porzioni tra loro, pur non di meno, quando la sproporzione e' molto considerevole,allora la licitazione non si puo' evitare, perche'diversamente si tratterebbe in parte di una vendita forzata, contro il principio generale del diritto che, tranne pochi casi stabiliti dalla legge nessuno puo' essere costretto a vendere od a comprare."

Applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-kaz in ezami

Il-kontendenti ma jaqblux dwar jekk l-immobbli huwiex komodament divizibbli jew le. Il-periti perizjuri kif ukoll l-ewwel perit nominat huma konkordi li, ghar-ragunijiet li semmew fir-rapporti rispettivi taghhom, l-beni immobbli mhumiex komodament divizibbli.

Illi huwa minnu li bil-ligi[19] il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta' perit mahtur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar kwistjonijiet teknici. Tali fehmiet m'ghandhomx jigu mwarrba kif gieb u lahaq sakemm

[18] Cit.647/1998/1
[19] Art 681 tal-Kap 12

ma jkunx jidher soddisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli[20].

Fl-istess vena legali l-Qorti tosserva izda, li, ghalkemm naturalment l-osservazzjonijiet teknici tal-espert inkarigat ghandhom il-piz taghhom, il-punt jekk il-proprjeta' hijex jew le komodament divizibbli u tista' tinqasam bla hsara jew diskapitu huwa mholli fid-diskrezzjoni tal-Qorti li ghandha tiddeciedi hi dan l-aspett skont ic-cirkostanzi. Kif gie osservat mill-Qorti ta' l-Appell, *"anke fil-kaz ta' dubbju dwar id-divizibbilta` ta' fond il-Qorti trid timxi fuq il-principju li fond ma jigix smembrat b' mod li l-valur tieghu jigi deprezzat"[21].*

Fil-kaz odjern, l-opinjoni li l-immobbli mhuwiex komodament divizibbli tal-perit mahtur hija sorretta bl-istess opinjoni ta' tlett periti addizzjonali.

Il-Periti perizjuri hadu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi meta waslu ghall-konkluzjoni taghhom:

i. Il-potenzjal tal-izvilupp tal-beni in kwistjoni *f'basement garages* f'zewg livelli, u f'bini ta' appartamenti fil-livelli ta' *semi basement, ground floor, first floor, second floor* u *penthouse*.

ii. Il-*policy* ta' zvilupp mahrug mill-MEPA dwar iz-zona in kwistjoni.

---

[20] App. Kumm. **23.6.1967** fil-kawza fl-ismijiet ***Geswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et*** (Kollez. Vol: **LI.i.389**)

[21] Vide sentenza - Onor.Qorti Appell ***Giuseppe Mejlak vs Cecilia Zahra Scicluna*** deciza

fit-28 ta' Gunju 1948 Vol.33B.I.329, kif ukoll sentenza moghtija mill-***Prim Awla*** (GV) fl-ismijiet ***Testaferrata Nicholas Jensen Pro et Noe vs Spiteri Debono Nobbli Anna Maria***

Pen *– 28.01.2002.*

iii. Il-konfigurazzjoni partikolari tal-area in kwistjoni fejn l-art retropost huwa aktar wiesgha mid-dar li taghti ghal fuq Mdina Road, Attard.

iv. Id-divizjoni fi *plots* ser johloq in-necessita ta' servitujiet kontra d-dettam tal-artikolu 504 tal-Kap.16.

"***Komodament Divzibbli"***

Ikkonsidrat li hemm differenza netta bejn ir-rapport tal-Perit Saliba u dak tal-Periti Perizjuri. Filwaqt li l-Perit Saliba ikkonsidra li mhuwiex possibbli li ssir triq interna ghall-vetturi u allura, li l-art ma jistax jinqasam fi *plots*, il-periti perizjuri ikkonkludew li dan hu possibbli anke konformement mar-regoli tal-MEPA, u ipproponew pjan li jindika l-qsim tal-art f'sitt plots. Madanakollu huma stess eskludew li l-art hija komodament divizibbli billi l-pjan taghhom jinnecessita li jinholqu servitujiet (ta' passaggi).

Ikkonsidrat li din il-Qorti trid thares l-interessi ekonomici tal-kondividendi kollha, u dawn ifissru li fattur ewlieni li jenhtieg li jigi kkonsidrat huwa l-potenzjal ta' zvilupp tal-art. Il-pass imghaggel tal-izvilupp urban f'certu zoni ta' Malta, (li hu ben not li H'Attard hu wiehed minnhom) jaghmlu li l-art ghandha valur intrinsiku jekk dan jaqa' f'zona ta' zvilupp. Ma tistax, minghajr ma taghmel hsara lill-kondividendi, tinjora li jistghu jigu eretti numru ta' garaxxijiet, appartamenti u *penthouses*, fuq l-*area* in kwistjoni.

L-abbli difensur tal-intimat Raymond Azzopardi sostna li dan ifisser li l-art tista' tinqasam, u allura hija divizibbli. Izda din il-Qorti trid thares lejn diversi fatturi, fosthom il-konfigurazzjoni partikolari tal-art in kwistjoni, li

tibda' minn certu wisa' u imbaghad tiftah ghall-gewwa, kif ukoll il-htiega ta' passaggi komuni jew servitujiet mahluqa minhabba id-divizjoni fi *plots* prospettat, il-fattur ta' zvilupp spezzettat jekk l-art tinzamm minn tlett proprjetarji differenti u l-inkonvenjenti li dan johloq ghas-sidien, kif ukoll anke it-tnaqqis potenzjali fil-valur tal-immobbli jekk ma jinbieghx kollu kemm hu. Difatti hija realta' fin-negozju ta' kostruzzjoni li l-profitti jinhaddmu fuq il-proggett shih u inqas ma jkun hemm potenzjal ta' *units* ta' kostruzzjoni, inqas ikunu l-profitti u konsegwentement, inqas il-valur tal-art.

Hu car li l-valur moghti mill-Periti Addizzjonali jirrifletti l-pjan ta' qasma minnhom propost. L-istess ghall-valur moghti mill-Perit Saliba. Ma jistghux, l-intimati, jippretendu li ghandhom jistriehu fuq il-valur tal-periti addizzjonali jekk ma jaccettawx wkoll il-potenzjal tal-izvilupp kif propost minnhom bhala proggett shih u integru. Li kieku l-kontendenti jaqblu bejniethom, id-divizjoni ma jkunx ta' xkiel ghall-interessi taghhom, u jkunu jistghu jaqblu wkoll li jzommu partijiet in komuni, izda dan mhuwiex il-kaz. Ghalhekk fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti ma tistax tikkonkludi li jekk taddotta l-iskema ta' *plots* murija fil-pjanta redatta mill-periti addizjonali mhix ser taghmel xkiel u hsara lill-interessi tal-kondividendi.
Dawn il-konsiderazzjonijiet huma konformi mal-insenjament tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fuq

citata, "**Mejlaq vs Zahra Scicluna**[22]**"** fejn osservat li l-ligi taghna bhala kodici Franciz tuza l-istess espressjonijiiet illi l-fond ma jistax jigi ***"komodament"*** divizibbli u minghajr *diskapitu* cioe` *"minghajr pregudizzju tal-interessi tal-kondividenti …. Ikun hemm anki diskapitu meta l-fond bid-divizjoni materjali jigi deprezzat fil-valur ekonomiku tieghu …. Huwa necessarju wkoll illi d-divizjoni materjali ma tkunx tista' ssir komodament cioe` facilment, minghajr inkonvenjent gravi; ghaliex mhux necessarja l-impossibbilta` ta'*

[22] Supra n.21

divizjoni in natura; ghaliex kieku kien hekk …..kwalunkwe post jista' jigi diviz, salvi l-kazijiet ta' l-impossibbilta` assoluta minhabba l-konformazzjoni jew estensjoni tal-post ……."

Inoltre, l-apprezzament tal-Qorti hija limitata mid-dettami tal-artikolu 504 tal-Kap.16 billi, minn ezami tal-pjanta redatta mill-periti perizjuri, jirrizulta li l-qsim fi plots ser ihalli ta' bilfors parti mill-art in komuni u taqbel li ser jinholqu servitujiet bi ksur ghal dak mahsub mil-legislatur.

<u>Valur</u>

Il-periti perizjuri waslu ghall-konkluzjoni li l-valur tal-art in kwistjoni hu ta' miljun, tlett mija u erbghin elf ewro (€1,340.000) "*tenut kont l-izvilupp potenzjali"* tal-proprjeta'.

Din il-Qorti ser taddotta dan il-valur. L-art hi ta' kobor ta ' tomnejn u siegh (2T1S) sitwat f'H'Attard, f'zona residenzjali. Ma nghatatx raguni ghaliex dan il-valur hu eccessiv ghajr li gie sottomess li ghandha toqghod fuq il-valur moghti mill-ewwel perit mahtur. Din hija kwistjoni teknika u tinnota li l-periti ma gewx aggunti in eskussjoni biex jispjegaw il-konkluzjoni taghhom fuq dan il-kap.

Fic-cirkostanzi il-Qorti ma ssibx ragun ghaliex ghandha tiskarta din il-konkluzjoni milhuqa unanimament mit-tliet esperti teknici taghha.

Ghalhekk ser takkolji din il-valutazzjoni *ai fini* tal-artikolu 501(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta,

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici filwaqt li tichad it-tieni talba attrici kif ukoll tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati sakemm mhumiex konformi mad-decizjoni taghha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tiddikjara li l-beni immobbli deskritti fir-rikors odjern jappartjenu kwantu ghall-erbgha minn sitta partijiet (4/6) lis-socjeta' attrici, u sesta parti (1/6) lill-intimati kull wiehed minnhom, **Tichad** l-eccezzjonijiet tal-intimati sa fejn dawn mhumiex kompatibbli mad-decizjoni taghha, u tiddisponi mit-talbiet attrici kif gej:

1. **Tilqa'** l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-proprjeta` *de quo* konsistenti f'dar u garaxx adjacenti, kif ukoll porzjon ta' art retrostanti, ilkoll formanti parti integrali mill-istess dar, bla numru ufficjali, pero' maghrufa bl-isem "Xenia", f'Triq il-Mosta, Attard, u kif deskritta fil-paragrafu 12 sa 16 tal-istess rapport (fol 81-83 tal-process) u muri fuq pjanta **AS5** a fol 97 tal-process, m'hijiex komodament divizibbli; u

2. **Tichad** it-tieni talba attrici billi jirrizulta illi l-imsemmija proprjeta` mhix komodament divizibbli;

3. **Tilqa'** it-tielet talba attrici u tordna li jsir il-bejgh b'lictazzjoni bil-procedura mfissra mil-Ligi ghall-bejgh bl-irkant, tal-proprjeta` konsistenti f'dar u garaxx adjacenti kif ukoll porzjon diviza ta' art retrostanti, ilkoll formanti parti integrali mill-istess dar, bla numru ufficjali, pero' maghrufa bl-isem "Xenia", f'Triq il-Mosta, Attard, libera u franka u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, u kif deskritta fil-paragrafi 12 sa 16 tar-rapport tal-Perit Alan Saliba (fol 81-83 tal-process) u muri fuq pjanta AS5 a fol 97 tal-process, b'dan illi r-rikavat jigi maqsum bejn il-kontendenti skont l-ishma rispettivi taghhom, cioe` kwantu ghall-erbgha minn sitt partijiet (4/6) favur il-kumpanija attrici, u sesta parti (1/6) favur kull wiehed mill-intimati, bil-prezz stabbilit abbazi tal-istima moghtija mill-Periti Perizjuri fir-rapport taghhom a fol.159 sa fol.183 tal-process ta' miljun, tliet mija u erbghin elf ewro (€1,340.000); u

4 **Tilqa'** ir-raba' talba attrici u tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir fid-29 ta' Jannar 2015 f'nofsinhar fil-bini tal-Qorti u kull parti jkollha d-dritt li titlob li l-barranin jigu mistiedna sabiex joffru fil-bejgh b'avviz mahrug f'gurnal lokali wiehed mill-anqas sitt (6) ijiem qabel il-jum imholli ghall-bejgh.

5 Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-hames talba attrici.

Tordna li l-ispejjez tal-kawza, jinqasmu skont l-ishma rispettivi tal-partijiet fil-fondi mertu tal-kaz.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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