QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum It-Tnejn, 5 ta' Ottubru, 2015

Numru 11

Rikors Guramentat Nru. 187/2006

Seaview Construction Limited u
Emanuel Bartolo f'ismu proprio u
bhala mandatarju ta' martu assenti Jeanette Bartolo

vs

Carmen mart Joseph Bonello u
b'digriet tal-5 ta' Marzu 2012
gie kjamat in kawza Nicholas Bonello

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-8 ta' Marzu 2006 li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti huma proprietarji ta' hdax minn tmintax-il parti (11/18) indiviza tal-fond numru 95 gia 164, Triq Santa Maria, Ghaxaq.

Illi r-rikorrenti xtraw wahda mit-tmintax-il parti (1/18) indiviza minghand Maria Dimech, b'kuntratt datat 11 ta' Gunju 1999 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (A).

Illi r-rikorrenti xtraw minghand Guido Scicluna terz indiviz (1/3) mill-istess dar, b'kuntratt datat 14 ta' Gunju 1999 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (B).

Illi r-rikorrenti xtraw tlieta mit-tmintax-il parti (3/18) indiviza minghand John Scicluna, Anthony Scicluna u Giuseppa Gravina, b'kuntratt datat 26 ta Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (C).

Illi r-rikorrenti xtraw minghand Carmela armla ta' Francis Cutajar, wahda minn tmintax-il parti (1/18) indiviza tal-istess dar, b'kuntratt datat 14 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (1).

Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma proprjetarji ta’ hdax minn tmintax parti (11/18) indiviza tal-istess dar.

Illi l-intimata Carmen mart Joseph Bonello hija proprjetarja ta' sebgha min tmintax (7/18) il-parti tal-istess dar.

Illi r-rikorrenti ma jridux jibqghu aktar in komuni flimkien mal-intimata.

Illi l-istess fond mhux possibli li jigi diviz u ghalhekk hemm bzonn jinbiegh in licitazzjoni.

Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex li din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex:-

1) Tiddikjara l-fond numru 95 gio 164, Santa Maria, Ghaxaq, jappartjeni f'dawk is-sehem stabbiliti min din l-Onorabbli Qorti, lill-kontendenti rispettivi.

2) Tiddikjara l-istess fond mhux komodament divizibbli.

3) Tordna l-bejgh tal-istess fond in licitazzjoni taht dawk il-provvedimenti li joghogobha timponi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 20 ta' Gunju 2005 kontra l-intimata min issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta li tghid hekk:

1. IIli preliminarjament, l-esponenti tippossjedi aktar minn (7/18) sebgha minn tmintax-il parti kif qieghed u dan kif jirrizulta minn kopja ta korrispondenza hawn annessa u markata bhala Dok. JMS1 da parti tal-istess atturi fejn jindikaw li l-esponenti hija proprjetarja ta’ erbgha minn disgha (4/9) ishma kostituenti l-fond 95, Triq Santa Marija, Ghaxaq.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, ma hux minnu li l-fond 95 Triq Santa Marija, Ghaxaq ma hux komodament divizibbli, anzi a kuntrarju, dan il-fond huwa wiehed kantuniera u hija l-umili sottomissjoni tal-esponenti li l-fond ghandu jinqasam f'zewg porzjonijiet li jirrispettaw l-ishma rispettivi tal-kontendenti.
3. IIli l-esponenti ma ghandha tbati l-ebda spejjez stante illi din il-kawza saret kapricozament stante li (a) il-fond seta’ gie bonarjament diviz u (b) l-esponenti kienet disposta tikkonsidra tbiegh sehema lis-socjeta attrici pero din tal-ahhar offriet ftit wisq (c) l-iskop tal-kawza huwa wiehed ta’ espropriazzjoni forzata bil-hsieb li s-socjeta attrici tixtri dak li ma tistax permezz ta’ bejgh bl-licitazzjoni ghal liema l-esponenti qed topponi u titlob sehema

Salv eccezzjonijiet ohra

Rat l-atti u noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza bejn koproprjetarji tal-fond 95 gia 146 (mhix kif indikat bhala 164 fir-rikors promotur) Triq Santa Maria, Ghaxaq. Jirrizulta li fil-mori tal-proceduri s-sehem ta' Emanuel Bartolo inbiegh lis-socjeta Seaview Constructions Limited (ara kuntratt datat 31 ta' Mejju 2008 fol. 66 tal-process), u illum hi s-socjeta attrici wahedha s-sid tas-sehem indiviz minnha irreklamat ta' 11/18 tal-istess fond. B'konferma ta' dan is-socjeta attrici esebiet tlett kuntratti ta' akkwist esebiti bhala Dok. A, B u C mar-rikors promotur.

Is-socjeta attrici ma tixtieqx tibqa' aktar in komunjoni mal-konvenuti u trid li issir id-divizjoni tal-istess proprjeta u billi tali divizjoni mhix fizikament possibli qed jintalab il-bejgh tal-istess.

Il-konvenuti qed jaghmlu zewg ilmenti ghal tali talba. Qed ighidu fl-ewwel lok illi s-sehem taghhom ma hux ta' 7/18 kif qed tallega s-socjeta attrici izda 4/9 u in sostenn jirreferu ghall-ittra mibghuta mill-konsulent legali tal-istess fejn jigi sottomess dan (ara fol. 19 tal-process).

Hi l-fehma tal-Qorti illi s-socjeta attrici esebiet tlett kuntratti li fihom xtrat 11/18 tal-fond in kwistjoni u din il-prova tikkontradici l-ittra mibghuta mill-konsulent legali tas-socjeta attrici lil konvenuti. Nonostante l-allegazzjoni tal-konvenuta li s-sehem taghha mhux ta' 7/18 izda 4/9, ma ingiebet ebda prova a rigward. Ghalhekk minghajr provi ohra li jikkontraduci dak li jghidu l-kuntratti ta' akkwist tas-socjeta attrici, allura l-ishma tal-partijiet ghandhom jigu miftehma li jikkonsistu f'sehem ta' 11/18 li jappartjeni lis-socjeta attrici u 7/18 lil konvenuti. Jinghad ghal precizjoni illi l-konvenuta talbet li jiddahhal binha wara l-mewt ta' zewgha bhala kjamat fil-kawza ghal kull sehem li jista' jkollu fil-proprjeta inkluz fil-porzjon ta' 7/18.

Il-ligi hi cara u ebda koproprjetarju ma ghandu jibqa' jigi imgieghel jippersisti fi stat ta' komunjoni ta' proprjeta u jista' jitlob li l-proprjeta tigi diviza. L-ewwel tentattiv li ghandu jsir mill-Qorti hu illi sa fejn possibli kull parti tinghata porzjon mill-proprjeta in

divizjoni skond is-sehem taghha. Jekk dan mhux possibli, allura l-ligi taghti r-rimedju li l-proprjeta tigi mibjugha b'irkant tal-Qorti.

Il-konvenuti jallegaw illi l-proprjeta hi komodament divizibbli pero ma giebu ebda prova ta' dan. Is-socjeta attrici issostni bil-kuntrarju. Il-perit tekniku Alan Saliba imqabbad mill-Qorti ma esprimiex ruhu fuq din il-kwistjoni pero jidher li l-fond mhux daqstant zviluppabbli u fih certi elementi arkitettonici li jehtiegu jigu preservati u li l-MEPA x'aktarx ma taghtix permess jitnehhew. Id-dar fiha entratura wahda ghalkemm qeghda f'kantuniera fuq zewg toroq, pero ma tidhirx li hi ta' xi kobor li fl-opinjoni tal-Qorti tista' tinqasam b'mod komdu apparti li jintilef hafna mill-valur jekk ma tibqax dar wahda antika b'possibilta ta' restawr u li qeghda fil-village core. Hi l-fehma tal-Qorti ghalhekk illi l-proprjeta mhix divizibbli u ghandha tinbiegh. Il-perit tekniku li ma giex eskuss ta' stima bhala valur ta' €163,000. Din il-Qorti tqis illi din l-istima kienet tirrifletti l-valur meta saret l-istima fl-2012. Bili ghaddew aktar minn tlett snin il-Qorti tqis li meta jsir il-bejgh b'subbasta tal-Qorti l-proprjeta ghandha terga' tigi stmata mill-perit mahtur mill-Qorti biex isir aggornament tal-valur.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa' t-talba attrici, u tiddikjara li l-fond in kwistjoni jappartjeni in kwantu ghal 11/18 lis-socjeta attrici u 7/18 lil konvenuti, u billi l-fond mhux komodament divizibbli, tilqa' t-tieni talba, u tordna l-bejgh tal-fond numru 95 Triq Santa Maria, Ghaxaq bil-prezz li jigi stabbilit mill-gdid minn perit nominat mill-Qorti meta u jekk issir it-talba ghal bejgh b'irkant tal-Qorti u fejn jistghu jippartecipaw ghal din il-bejgh oblaturi estraneji. Spejjez jinqasmu skond il-kwoti tal-partijiet.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur