QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 4 ta' Ottubru 2017

Kawża Nru: 13

Rikors Ġuramentat Nru: 555 / 06 JA

Maria Grima Baldacchino u b'nota tal-10 ta' Marzu 2010, Vanessa Frazier assumiet l-atti tal-kawża minflok Maria Grima Baldacchino

-vs-

Antonia *sive* Tania Baldacchino u Petra Lindsay u Luana Baldacchino

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-attriċi fid-19 ta' Ġunju 2006 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-attriċi hija oħt Joseph Mary Baldacchino li miet fis-26 ta' Jannar 2003;

Illi l-attriċi u Joseph Mary Baldacchino, illum mejjet, akkwistaw fond ossia razzett konsistenti diversi ambjenti, flimkien mal-art adjaċenti ġewwa Ħaż-Żebbuġ, liema art għandha kejl superfiċjali kompressiv ta' *circa* elf, mija u erba u għoxrin metri kwadri, liema proprjeta' ġiet akkwistata bejn l-attriċi u l-mejjet Joseph Mary Baldacchino permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Rita Sammut datat sitta (6) ta' Diċembru 1990 (Dok 'A');

Illi l-konvenuta Antonia *sive* Tania Baldacchino, mart il-mejjet Joseph Mary Baldacchino u wliedha l-konvenuti l-oħra Petra Lindsay u Luana Baldacchino, huma werrieta tal-mejjet Joseph Mary Baldacchino u dan kif jirriżulta mit-testment *unica carta* datat 28 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (Dok 'B'), liema testament huwa l-aħħar testament tal-mejjet Joseph Mary Baldacchino (riċerki annessi u mmarkati Dok 'C' u 'D');

Illi l-kontendenti huma ko-proprjetarji tal-imsemmija proprjeta' li ġiet akkwistata mill-attriċi permezz tal-imsemmi kuntratt filwaqt illi ddevolviet fuq il-konvenuti permezz ta' eredita;

Illi l-ishma tal-kontendenti fil-proprjeta immobbli hawn fuq deskritta mhux ugwali u hemm proporzjonijiet varjati;

Illi l-attriċi hija tal-umli fehma illi l-proprjeta hawn fuq deskritta ma tista' tiġi komodament diviżibbli;

Illi l-attriċi ma tixtieqx tibqa' aktar in komunjoni mal-konvenuti u tixtieq tipprevalixxi ruħha mid-dritt naxxenti minn Artikoli 496 tal-Kapitolu 16, u ċjoe' li titlob id-divizjoni tal-koproprjeta;

Illi f'każ li jirriżulta li din l-immobbli mhijiex komodament diviżibbli din għandha tiġi mibjugħa b'liċitazzjoni tal-imsemmija immobbli sabiex jinqasam il-prezz tagħha, liema bejgħ l-attriċi tixtieq li ma jkunx miftuħ għal oblaturi estranei;

Illi l-attriċi taf b'dawn il-fatti personalment;

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-attriċi qegħda titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. previa kull dikjarazzjoni li l-attriċi u l-konvenuti huma ko-proprjetarji tal-fond ossia razzett konsistenti f'diversi ambjenti, flimkien mal-art adjaċenti ġewwa Ħaż-Żebbuġ, liema art għandha kejl superfiċjali komplessiv ta' *circa* elf mija u erba' u għoxrin metri kwadri, liema proprjeta' ġiet akkwistata permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Rita Sammut datat sitt 16 ta' Diċembru 1990 u dana fil-porzjonijiet li ser jirriżultaw fil-mori tal-kawża, tordna d-diviżjoni tal-imsemmija immobbli u dana skond il-porzjonijiet li jirriżultaw li għadhom il-kontendenti;

2. tinnomina perit arkitett sabiex iħejji u jipproponi pjan ta' qasma;

3. tinnomina nutar biex jippubblika l-kuntratt tad-diviżjoni u kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt relattiv;

4. f'każ li jirriżulta li l-imsemmija immobli ma hijiex komodament diviżibbli, tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni, li m'għandhux ikun miftuħ għal oblaturi estranei, tal -imsemmija immobbli;

5. tordna li r-rikavat mill-eventwali bejgħ b'liċitazzjoni jinqasam bejn il-kontendenti skond il-porzjonijiet li ser jirriżultaw fil-mori tal-kawża.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-2 ta' Ottubru 2006 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi in linea proċedurali, it-talbiet attriċi nulli u nsostenibbli għaliex huma mmirati sabiex issir diviżjoni parzjali tal-ġid miżmum in komun mill-partijiet u l-eċċipjenti ma jaqblux li għandha ssir diviżjoni parzjali.

2. Illi sussidjarjament u bla preġudizzju, fil-meritu mhuwiex minnu li l-propjeta' in kwistjoni mhijiex komodament diviżibbli u f'dan is-sens, il-konvenuti jiddikjaraw li huma disposti jieħdu l-kwota tagħhom (ċjoe' ħamsin fil-mija) indiviżament bejniethom.

3. Illi sussidjarjament u bla preġudizzju, fil-meritu wkoll, l-eċċipjenti jissottomettu li t-talba għall-ommissjoni ta' oblaturi estranei fl-eventwali bejgħ b'liċitazzjoni hija nsostenibbli skond Artikolu 521 (2) tal-Kodiċi Ċivili.

4. Illi sussidjarjament u bla preġudizzju għal-tielet eċċezzjoni, l-eċċipjenti fi kwalunkwe każ jitolbu li oblaturi estranei jiġu fil-fatt ammessi f'eventwali liċitazzjoni.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Rat ir-rapport peritali redatt mill-Perit Valerio Schembri (fol 233).

Rat id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell datat 31 ta' Mejju 2013 fl-ismijiet premessi fejn is-sentenza preliminari mogħtija fit-30 ta' Marzu 2012 mill-Ewwel Qorti u li permezz tagħha ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjeż kontra tagħhom u ordnat il-prosegwiment tal-kawża fuq il-mertu, ġiet ikkonfermata.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għall-4 ta' Ottubru 2017.

Ikkunsidrat:

Fatti Fil-Qosor

1. Permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Diċembru 1990 (Dok 'A' fol 4), l-attriċi Maria Grima Baldacchino u ħuha Joseph Baldacchino xtraw mingħand missierhom, f'ismha ugwali bejniethom il-fond ossia razzett konsistenti f'diversi ambjenti, flimkien mal-art adjaċenti ġewwa Ħaż-Żebbuġ tal-kejl superfiċjali komplessiv ta' *circa* elf, mija, u erbgħa u għoxrin metri kwadri.

2. Fit-26 ta' Jannar 2003 miet l-imsemmi Joseph Baldacchino, u n-nofs indiviċ tiegħu ddevolva fuq il-konvenuti.

3. Permezz tal-proċeduri odjerni, l-attriċi qiegħda titlob id-diviżjoni ta' dan il-fond li skont il-Perit Anton Valentino (fol 34) mhuwiex komodament diviżibbli.

4. Fil-mori tal-kawża, l-attriċi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-10 ta' Marzu 2012 tat b'donazzjoni lit-tifla tagħha Vanessa Frazer is-sehem tagħha ta' nofs.

5. Mill-provi jirriżulta li l-wirt tal-mejjet Emanuel Baldacchino, missier l-attriċi u ħuha Joseph Baldacchino, għadu mhux diviż, u għalhekk l-attriċi u l-konvenuti għad għandhom in komuni proprjeta' ġejja mill-wirt ta' Emanuel Baldacchino, u martu Grace.

6. Il-fond *de quo* ma hu bl-ebda mod konness mal-eredita' tal-konjuġi Baldacchino, imma kien ġie akkwistat mill-attriċi u minn ħuha bi tranżazzjoni waħda *inter vivos.*

7. Il-konvenuti qegħdin jopponu għat-talba u eċċcepew illi mhuwiex minnu li l-fond *de quo* mhuwiex komodament diviżibbli; u sussidjarjament eċċepew illi f'każ illi jiġi ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni illi jiġu ammessi oblaturi estranei.

Rapport Peritali

Illi l-Perit Valerio Schembri fir-rapport peritali rrelata *inter alia* kif ġej dwar l-inkarigi li ngħata minn din il-Qorti fuq il-fond *de quo:*

1. Fl-ewwel parti tal-inkarigu ordnat mill-Qorti fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2015 (spejjeż proviżorji attriċi) il-Perit intalab deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond. Għall-finijiet ta' valutazzjoni l-Perit jirrelata kif ġej (fol 240):

"wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta' libera u franka fis-somma ta' tmien mitt elf Euro (€ 800,000)."

2. Fit-tieni parti tal-inkarigu ordnat mill-Qorti fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2015 (spejjeż proviżorji konvenuta) il-Perit intalab valutazzjoni tal-fond *de quo* in vista tal-permess numru PAPB 2065/91 u r-Rural Policy Design Guidance tal-2014. Għall-finijiet ta' valutazzjoni l-Perit jirrelata kif ġej (fol 247):

"wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-proprjeta' libera u franka fis-somma ta' tmien mija u ħamsin elf Euro (€850,000)."

3. Fl-aħħarnett il-konklużjonijiet tal-Perit huma s-segwenti (fol 247),

*"**KONKLUŻJONIJIET***

- ***Wara l-eżami ta' PAPB 2065/91 u r-Rural Policy Design Guidance 2014 hekk kif ordnat mill-Onorabbli Qorti waqt l-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2015.***

Mill-fatti kollha li ġew a konjizzjoni tal-esponent u mill-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post jidher illi:

01) Ma hemm l-ebda spunt tekniku illi l-esponenti jista' jagħmel dwar l-ewwel, it-tielet u l-ħames talbiet attriċi.

02) Dwar it-tieni u r-raba' talba attriċi l-esponenti jirrileva illi hija l-umli opinjoni tiegħu illi l-proprjeta' in kwistjoni mhix komodament diviżibbli u fl-eventwalita' li l-Onorabbli Qorti jidhrilha li għandha tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni, hekk kif jirriżulta mill-valutazzjoni fis-suespost l-esponent jistma l-istess proprjeta' fis-somma ta' tmien mija u ħamsin elf Ewro (€ 850,000)."

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi n-natura tal-azzjoni odjerna hija waħda ċara u hija talba għal diviżjoni. Il-kontestazzjoni hija jekk il-fond *de quo* huwiex komodament diviżibbli. Kemm il-Perit Valerio Schembri (fol 248), inkarigat minn din il-Qorti kif ukoll il-Perit Anton Valentino (fol 33) jaqblu li fil-fatt illi l-fond *de quo* ***mhuwiex komodament diviżibbli.*** Fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din il-Qorti ma tara li hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi 'l għaliex għandha tiddipartixxi mir-rakomandazzjonijiet magħmula mill-perit tekniku minnha mqabbda fis-sens fuq imsemmi.

Illi b'dan illi tilqa' s-sottomissjoni magħmula mill-konvenuti fis-sens illi fil-proċess ta' bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond *de quo* jiġu ammessi oblaturi estranji, għal liema talba l-attriċi ddikjarat li ma topponix skont il-verbal tas-seduta miżmuma fit-28 ta' Ġunju, 2017. Għalkemm ma kienx hemm aċċenn wisq matul il-kors tal-kawża, huwa evidenti li l-attriċi għandha nofs indiviż tal-propjeta' u n-nofs l-ieħor kien ta' Joseph Baldacchino u allura *stante* l-mewt tiegħu sehmu għandu jinqasam billi l-konvenuta Antonia Baldacchino tieħu n-nofs ta' dak is-sehem u wliedha l-konvenuti l-oħra jieħdu n-nofs l-ieħor bejniethom.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' talbiet attriċi b'dan li tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-fond imsemmi fir-rikors promotur a bażi tal-prezz imsemmi ta' €850,000 bl-ammissjoni tal-oblaturi estranji; ir-rikavat għandu jinqasam billi nofs jiġi assenjat lill-attriċi u n-nofs l-ieħor lill-konvenuti bejniethom billi l-konvenuta Antonia Baldacchino tieħu nofs dak in-nofs (allura kwart ta' kollox), u n-nofs l-ieħor il-konvenuti l-oħra f'ishma ndaqs.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jinqasmu skond l-ishma rispettivi tal-partijiet.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur