QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 9 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 9
Rikors Guramentat Numru : 27/2017/LSO

P & S Limited (C 4860)

vs

Dr Fransina Abela u l-PL Jean Pierre Busuttil li b' digriet tas-16 ta' Frar 2017 gew nominati bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Joseph Azzopardi u li mhux maghruf jekk hux haj

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ P & S Limited (C4860) datat 11 ta’ Jannar 2017 fejn tesponi bir-rispett, u Paul Vella (ID 116049M) direttur ta' l-esponenti ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess, bil-gurament tieghu ikkonferma:

Illi l-kontendenti huma flimkien il-komproprjetarji ta' bicca art fil-limiti ta' Santa Venera b'faccata fuq Triq Misrah il-Barrieri u tal-kejl ta' cirka seba' mija u dsatax punt erbgha erbgha metri kwadri (719.44m^2) u tmiss mit-tramuntana mal-imsemmija triq, mill-punent u nofsinhar ma' beni tas-socjeta` esponenti jew irjieh verjuri, liema porzjoni ta' art hija soggetta ghar-rata taghha minn cens annwu u perpetwu fl-ammont globali ta' €13.98 (ekwivalenti ghal Lm6.00).

Illi s-socjeta` esponenti akkwistat nofs indiviz mill-imsemmija porzjoni diviza ta' art permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi datat 4 ta' Lulju 2006 (kopja annessa u markata bhala Dokument 'PSI') fejn l-istess art hija ahjar deskritta.

Illi permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Lulju 2015 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela (kopja annessa u markata bhala Dokument 'PS2') is-socjeta` esponenti akkwistat sehem indiviz ulterjuri fil-kwota ta' 49.8958% tal-imsemmija porzjoni diviza ta' art.

Illi ghalhekk, illum, is-socjeta` esponenti ghandha sehem komplessiv ta' 99.8958% fl-imsemmija porzjoni diviza ta' art, filwaqt li s-sehem rimanenti jispetta lill-konvenut.

Illi s-socjeta` esponenti ma tixtieqx tibqa' fi stat ta' komunjoni mal-konvenut u ghaldaqstant qed tipprevalixxi ruhha mid-dritt moghti lilha mil-Ligi sabiex titlob id-divizjoni tal-art hawn fuq indikata u fl-eventwalita` li l-istess art ma tkunx komodament divizibbli din tigi mibjugha b'licitazzjoni, bl-eskluzjoni ta' oblaturi estranei.

Jghid il-konvenut ghaliex ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Tiddividi l-porzjoni ta' art hawn fuq deskritta skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet sabiex jigu assenjati lill-kontendenti skont l-ishma rispettivi taghhom, okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi.

2. Tahtar lin-Nutar Joseph Abela, jew nutar iehor li joghgobha tahtar din l-Onorabbli Qorti, sabiex jippubblika att opportun ta' divizjoni f'data hin u lok li jigi iffissat minn din l-Onorabbli Qorti, bl-intervent ta' kuraturi li jigu mahtura sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci.

3. Kemm-il darba jirrizulta li l-art imsemmija mhix komodament divizibbli skont il-Ligi, tordna l-bejgh taghha b'licitazzjoni, bl-eskluzjoni ta' oblaturi estranei, sabiex ir-

rikavat jigi percepit mill-partijiet skont il-kwoti rispettivi tal-kontendenti.

BI-ispejjez a karigu tal-konvenut li huwa minn issa stess ingunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti datata 11 ta' Jannar 2017 a fol 161 tal-process fejn talbu l-htiega ta' nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-intimat Joseph Azzopardi; u l-Qorti, innominat lill-Avukat Dr Fransina Abela u lill-Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil, kif jidher bid-digriet tas-16 ta' Frar 2017 a fol 157 tal-process.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-seduta tal-21 ta' Marzu 2017.

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati Dr Fransina Abela u l-Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil nominati kuraturi deputati b' digriet tas-17 ta' Frar 2017 sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Joseph Azzopardi u li mhux maghruf jekk hux haj, datata 20 ta' Marzu 2017 (fol 175) fejn esponew :-

Illi huma, fil-kwalita` taghhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil Joseph Azzopardi mhumiex prezentement edotti mill-fatti li taw lok ghal dan ir-rikors u ghaldaqstant, jirriservaw illi jdahhlu r-risposta taghhom aktar 'il quddiem.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma inkluz dik tat-Tlieta, 26 ta' Frar 2019 fejn meta ssejhet il-kawza deheru d-difensuri tal-partijiet. Id-difensuri issenjalaw ir-raba' paragrafu a fol. 209 fejn qablu li l-art mertu tal-kawza m'hijiex komodament divizibbli u regghu kkonfermaw li jirrimettu ruhhom ghar-rapport addizzjonali tal-perit tekniku. Il-kawza tigi differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Gunju 2019. Tissejjah fid-9:30am.

Rat il-verbal tas-27 ta' Gunju 2019 fejn b'ordni tal-Qorti din il-kawza giet differita ghad-9 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m. ghall-istess skop tal-ahhar verbal.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din l-azzjoni, is-socjeta` rikorrenti, minhabba li ma tridx tibqa' fi stat ta' komproprjeta`, qed titlob il-qasma tal-art fil-limiti ta' Santa Venera b'faccata fuq Triq Misrah il-Barrieri tal-kejl ta' circa seba' mija u dsatax punt erbgha metri kwadri (719.44m.k.), u f'kaz li din l-art mhijiex komodament divizibbli, qed jintalab il-bejgh b'licitazzjoni.

L-avukat Fransina Abela kuratrici ghall-assenti Joseph Azzopardi u li mhux maghruf li ghadu haj, laqghet billi sostniet li mhijiex edotta mill-fatti tal-kaz.

Fatti:

Jirrizulta li permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Lulju 2006, esebit bhala Dok PS1, is-socjeta` rikorrenti akkwistat nofs (1/2) indiviz tal-art fil-limiti ta' Santa Venera b'faccata fuq Triq Misrah il-Barrieri Santa Venera. In segwitu, permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Lulju 2015, Dok PS2 (fol 29 *et sequens*) is-socjeta` rikorrenti akkwistat sehem indiviz ulterjuri tal-imsemmija art fil-kwota ta' 49.8958%. Illi r-rimanenti kwota kienet tappartjeni lil Joseph Azzopardi, li huwa assenti, u li mhuwiex maghruf jekk hux haj. Ghalhekk, is-socjeta` rikorrenti peress li ma tridx tibqa' fi stat ta' komproprjeta, qed tipprocedi b'dan il-kaz.

Provi:

In-Nutar Joseph Abela xehed (fol 194-198)[1] u qal, li l-kuntratt esebit Dok PS2 a fol 29 hu kuntratt ippublikat minnu fis-17 ta' Lulju 2015, fejn is-socjeta' rikorrenti xtrat ftit anqas minn nofs indivz tal-art hemm indikata, u cioe` 49.958% indiviz tal-proprjeta`. Spjega li b'hekk jibqa' 0.1042% tal-propjeta` liema sehem indiviz kien wirtu Joseph Azzopardi mill-eredita` ta' ommu Rita Azzopardi, li ma kienx parti f'dan il-kuntratt u ma kinux jafu fejn jinsab. Qal li jidher li Rita Azzopardi kienet mietet fl-Awstralja, u d-data tal-mewt taghha kienet fl-24 ta' Novembru 2009. Semma li skont dokument anness a fol 137 tal-process, hemm id-dettalji ta' Rita Azzopardi li kellha hamest' itfal. Zied ighid li kienet infurmatha Mary Azzopardi li kienet tghix fl-Awstralja, li Joseph Azzopardi kien mar ghand ommu Rita xi snin qabel u qalilha biex ma jfittxuhx aktar u li kien ser ibiddel ismu, u Joseph Azzopardi kien ighix fl-

[1] Seduta tad-9 ta' Mejju 2017.

Awstralja meta ommu Rita kienet ghadha hajja. U fil-fatt, hemm indikat fil-kuntratt li dan is-sehem ta' 0.1042% appartenenti lil Joseph Azzopardi, "*change name, change state, unknown since about 15 years ago*". Spjega li dan il-persentagg ta' Joseph Azzopardi kien tfacca fl-ahhar, u kellhom imbaghad jipprocedu ghall-kuntratt. Dok IRD1 hu kif ikkalkulaw il-persentaggi, u Dok IRD2 ukoll jirraprezentaw il-persentaggi, pero` mahrugin figuri bhala sehem, u f'Dok IRD3 a fol 129, il-kalkolazzjoni kif tinhadem it-taxxa. Spjega li lil Joseph Azzopardi eliminawh mil-kalkolazzjoni, u s-socjeta' rikorrenti giet relattivament skont il-kalkoli xtrat hamsin fil-mija. Dwar Dok PS1 li hu l-kuntratt ippublikat min-Nutar Clinton Bellizzi datat 4 ta' Lulju 2006, liema kuntratt gie awtentikat mill-ufficju taghhom, qal li n-Nutar Bellizzi kien jahdem maghhom precedentement u l-kuntratt Dok PS1 jinsab illum fl-arkivji tal-Gvern.

Paul Vella bhala Direttur ta' P&S Limited xehed (fol 199-200)[2] u qal li hu kien deher fuq il-kuntratt tan-Nutar Abela, u hu kien deher fiz-zewg kuntratti, kemm fil-kuntratt tan-Nutar Bellizi u kif ukoll f'tan-Nutar Abela. Qal li l-art f' Misrah il-Barrieri f'Santa Venera tikkonsisti fi tliet *plots*, l-ewwel kien xtara nofs imbaghad xtara n-nofs l-iehor. Qal li llum is-socjeta` rikorrenti ma tixtieqx tibqa' in komproprjeta` mal-komproprjeta` li fadal.

Rapport tal-Perit Godwin Abela:

B' digriet ta' din il-Qorti tal-21 ta' Marzu 2017 gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala perit arkitett (fol 172). Fir-

[2] Seduta tad-9 ta' Mejju 2017.

rapport tieghu esebit a fol 208 *et sequens* tal-process ikkonferma s-segwenti:

Huwa kkonferma li bi qbil bejn il-partijiet, fis-seduta li nzammet fl-10 ta' Marzu 2017, il-partijiet qablu li l-art mertu tal-kawza mhijiex komodament divizibbli.

Il-Perit Abela ta deskrizzjoni tal-art mertu tal-kaz, fejn qal li hemm garaxx retropost li jinkludi kamra, u l-fond bl-art retroposta ghandha forma irregolari ta' art superficjali ta' circa 320 metri kwadri u faccata fuq Triq Misrah il-Barrieri Santa Venera ta' circa 4.40 metri kwadri. Wara li kkonsidra l-izvilupp potenzjali, hu vvaluta l-fond fl-ammont ta' €350,000.

In segwitu ghal talba tas-socjeta` rikorrenti sabiex il-Perit arkitett jistabilixxi l-kejl korrett tal-art mertu tal-kawza, liema talba ma gietx oggezzjonata minn Dr. Fransina Abela ghall-assenti Joseph Azzopardi, il-Perit Godwin Abela ipprezenta relazzjoni addizzjonali esebita a fol 228 *et sequens* tal-process fejn gie kkonstatat:

Illi gie puntwalizzat li fl-udjenza tas-17 ta' Mejju 2018 gie ordnat jemenda r-relazzjoni teknika in segwitu ghal rikors ipprezentat mis-socjeta` rikorrenti *stante*, li l-kejl tal-art in kwistjoni kien zbaljat. Wara li rcieva kopja tas-*survey* bil-kejl superficjali korrett u wara li kkonsidra l-izvilupp potenzjali ta' l-art mertu tal-kaz, li tikkonsisti f'garaxx bi gnien retropost li jinkludi kamra u arja superficjali ta' art ta' circa 660.46 metri kwadri u faccata fuq Triq Misrah il-Barrieri Santa Venera ta' circa 8.85 metri, il-Perit Abela vvaluta l-art fl-ammont ta' €800,000.

Illi in segwitu, ma saritx talba ghall-periti perizjuri, fit-teminu ta' zmien hekk kif stabbilit mil-ligi.

Ikkunsidrat li l-avukati tal-partijiet irrimettew ruhhom ghar-rapport addizjonali ipprezentat mill-Perit Godwin Abela.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Fil-kawza **"Grech Carmelo vs Dr. Tonio Azzopardi"** deciza fit-28 ta' Jannar 2005 intqal:

"*Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' iktar bi shab ma' ohrajn, hija regolata bl-artikolu 515 sa 523 tal-Kodici Civili. Illi skont 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."*

Il-bejgh b'licitazzjoni hu regolat bl-artikolu 515 *et sequens* tal-Kap 16.

Illi 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.[3]

[3] Artikolu 521(1) tal-Kap 16.

*(*Ara f'dan is-sens **"Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et"** P.A. – 22 ta' Jannar 1999).

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 wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni indivizi in natura. **(artikolu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta)** u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din ir-regola.[4] Inoltre`, hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' jzomm haga in komun ma' haddiehor. (**Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).**

<u>Applikazzjoni ghall-kaz in ezami.</u>

Fil-kaz odjern, hemm qbil bejn il-partijiet li l-fond in kwistjoni mhuwiex komodament divizibbli, u dan huwa sorrett ukoll bil-perit mahtur mill-Qorti. Fic-cirkostanzi tal-kaz in ezami, jidher car li l-ahjar mezz hija dik ta' bejgh b'licitazzjoni.

Din il-Qorti ma ssibx raguni ghaliex m'ghandhiex toqghod fuq il-valur moghti mill-Perit Tekniku minnha mahtur, u cioe` l-valur fir-rapport addizzjonali fl-ammont ta' €800,000.

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

---

[4] Ara ad ez. Sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948, moghtija mill-On. Qorti ta' l-Appell fil-kawza **"Nazzareno Xuereb vs Giovanni Dimech et"** citata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz "**Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs in-Nobbli Anna Maria 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** (Koll.Vol:XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawza fl-ismijiet **Fleri vs Portelli** (kollez. Vol.XlIII.ii.657)

Illi parti kbira mill-art imsemmija tappartjeni lis-socjeta` rikorrenti, precizament 99.8958% tal-art imsemmija mertu tal-kaz in ezami.

Dan jinsab ikkonfermat min-Nutar Joseph Abela, li kkonferma li s-socjeta` rikorrenti akkwistat 49.8958% oltre n-nofs indiviz akkwistat bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi. Fix-xhieda tieghu, in-Nutar Abela spjega li meta kien qed isir il-kuntratt Dok PS 2, gie a konjizzjoni tal-fatt li s-sehem ta' 0.1042% kien jappartjeni lil Joseph Azzopardi. Minn Dok IRD3 a fol 129 tal-process, jirrizulta kif inhadmet it-taxxa wara li sar il-kuntratt ta' akkwist tal-art, Dok PS2. Illi kif xehed u kkonferma in-Nutar Abela, Joseph Azzopardi thalla bl-ammont li jidher hemmhekk f'Dok IRD1 '416.67', u Joseph Azzopardi gie eliminat mill-kalkolazzjoni.

Illi r-rizultanzi tal-ishma li rrizultaw hija inkontestata mill-partijiet. Ghalhekk, il-kwoti appartenenti huma dawk li jirrizultaw mill-kuntratt tal-akkwist kif ikkonfermat min-Nutar Abela.

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi, m'hemmx lok li ssir divizjoni ta' l-art *de quo*. In segwitu, tichad l-ewwel zewg talbiet tas-socjeta` rikorrenti, u takkolji t-tielet talba tas-socjeta` rikorrenti.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi** billi tichad l-ewwel zewg talbiet ghar-ragunijiet spjegati fis-sentenza, u konsegwentement **tilqa' t-tielet**

talba u tordna li jsir il-bejgh b'licitazzjoni, bl-eskluzzjoni ta' oblaturi estranei u bil-procedura mfissra fil-ligi ghall-bejgh bl-irkant, tal-proprjeta` fil-limiti ta' Santa Venera b'faccata fuq Triq Misrah il-Barrieri, u tal-kejl ta' circa sitt mija u sittin punt sitta u erbghin metri kwadri (660.46 m.k.) ~~seba' mija u dsatax punt erbgha erbgha metri kwadri (719.44m²)~~, li tmiss mit-tramuntana mal-imsemmija triq, mill-punent u nofsinhar ma' beni tas-socjeta` esponenti jew irjieh verjuri, soggetta ghar-rata taghha minn cens annwu u perpetwu fl-ammont globali ta' €13.98 (ekwivalenti ghal Lm6.00) u kif ahjar deskritta fir-rapport addizzjonali tal-Perit Godwin Abela (fol 228-231 tal-process) u l-pjanta annessa esebita a fol 231. Dan ir-rapport u pjanta ghandhom jitqiesu li huma parti integrali ta' din is-sentenza.

Commented [DJaCoJ1]: Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tat-2 ta' Ottubru 2019

Il-bejgh ghandu jsir abbazi tal-valur stmat mill-Perit Tekniku fir-rapport addizzjonali tieghu a fol 228-231 tal-process ta' tmien mitt elf Ewro (€800,000).

Ir-rikavat jigi maqsum bejn il-kontendenti skont l-ishma rispettivi taghhom u cioe', billi s-socjeta' rikorrenti tithallas l-ammont ekwivalenti ghas-sehem taghha ta' 99.8958% mir-rikavat filwaqt li r-rimanenti sehem ta' 0.1042% mill-istess rikavat jithallas kuraturi deputati ghan-nom tal-assenti Joseph Azzopardi.

Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir fis-**26 ta' Settembru 2019 fil-11:30a.m.** fil-bini tal-Qorti.

Ir-rikavat spettanti lill-assenti Joseph Azzopardi ghandu jigi depozitat mill-kuraturi, wara li jitnaqqsu l-ispejjez konnessi mal-bejgh, taht l-awtorita' tal-Qorti f'isem l-istess assenti u

amministrat mill-kuraturi. Dan l-ammont ikun jista' jigi zbankat mill-assenti jew mis-successuri fit-titlu tieghu fuq ordni tal-Qorti kompetenti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mis-socjeta' rikorrenti salv ghall-ispejjez tal-kuraturi li jithalsu skont il-ligi, filwaqt li l-ispejjez tal-licitazzjoni jigu sopportati mill-partijiet skont l-ishma rispettivi taghhom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
09 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
09 ta' Lulju 2019