# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

**IMHALLEF**

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI**
**B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

**Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Frar 2020**

**Kawza Numru: 32**

**Rikors Ġuramentat Numru:- 42/2017 JVC**

**Sandra Caruana**

**vs**

**Carmen Mifsud;**
**Loreta sive Lorraine Azzopardi;**
**Emmanuela sive Lilian Farrugia;**
**Norbert Farrugia;**
**Jonathan Farrugia**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Sandra Caruana kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. Illi l-kontendenti fil-kawza odjerna huma lkoll ko-proprjetarji tal-fond segwenti: dar inkluza l-arja taghha ufficjalment immarkata bin-numru erbgha u ghoxrin, St. Theresa House, Manuel Dimech Street, gewwa Ghaxaq;

2. Illi r-Rikorrenti akkwistat sehem minn ghaxra mill-imsemmija fond mill-wirt ta' missierha Francesco Saverio Farrugia (1/10) tal-proprjeta' suindikata li miet ab intestato hekk kif dikjarat fil-causa mortis datat 31 ta' Dicembru 1995 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dr. Joe Cilia hawn annessa u mmarkat bhala Dok. 'SC1', u sitt ishma minn ghaxra (6/10) mill-wirt ta' ohtha Rosaria Agius tal-istess proprjeta' suindikata permezz ta' testament datat 19 ta' Dicembru 2009 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dr. John Cachia Zammit hawn anness u mmarkat bhala Dok. 'SC2', u in kawntu ghall-inimati huma akkwistaw l-ishma taghhom mill-imsemmija proprjeta' *per via successionis* u dan hekk kif jindika l-att pubbliku datat 31 ta' Dicembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia immarkat Dok. 'SC1';

3. Illi ghalhekk ir-rikorrenti hija sid ta' sebgha ishma minn ghaxra tal-fond suindikat filwaqt li l-intimat huma sidien ta' tlett ishma minn ghaxra;

4. Illi r-Rikorrenti informat lill-intimati f'din il-kawza li hija trid itemm l-istat ta' ko-proprjeta' ta' bejniethom hekk kif ghandha kull jedd skont il-ligi (Ara Dok. 'SC3');

5. Illi l-proprjeta' hawn fuq imsemmija m'hix komodament divisibbli fost il-kontendenti kollha f'din il-kawza u per

konsegwenza hemm il-htiega skont il-ligi li jsir il-bejgh b'licitazzjoni;

6. Illi ghal dawn ir-ragunijiet kollha l-istess Rikorrenti giet kostretta illi tressaq il-kawza odjerna;

Ghaldaqstant, is-Socjeta' Rikorrenti, ghar-ragunijiet suesposti, umilment titlob li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara l-proprjeta' mizmuma indivisament fost il-kontendenti kollha fil-kawza odjerna m'hix komodament divizibbli fost l-istess kontendenti skont il-ligi;

2. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta' suindikata prevja l-hatra ta' perit sabiex jaghmel il-valutazzjoni taghha, u l-qasma tar-rikavat bejn il-kontendenti skont is-sehem li kull wiehed ghandu fiha.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Ittra gudizzjarja datata 1-12-2016, u l-intimati minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

B'riserva minn issa ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-Rikorrenti fil-konfront tal-Intimati skont il-ligi.

Rat illi l-intimati Emanuela Farrugia, Lorraine Azzopardi, Norbert Farrugia u Joseph Farrugia huma lkoll kontumaci f'dawn il-proceduri (ara verbal fol. 21).

Rat ir-Risposta Guramentata tal-intimata Carmen Mifsud kif isegwi:

1. Illi fl-ewwel lok, ghalhekk l-ishma kif indikati fir-rikors guramentat huma korretti fejn l-attrici ghandha 6/10 tal-ishma indivizi tal-proprjeta' immobbli 24 St Theresa House, Manuel Dimech Street, Ghaxaq, u l-konvenuti ghandhom 1/10 indiviz kull wiehed il-konvenuti Carmen Mifsud u Loreta sive Lorraine Azzopardi, l-konvenuti l-ohra Emmanuela sive Lilian Farrugia, Norbert Farrugia u Jonathan Farrugia ghandhom 1/10 indiviz bejniethom provenjenti mill-wirt ta' Mario Farrugia li miet fis-6 ta' April 2015 u li halla bhala eredi lil Emmanuel sive Lilian Farrugia, Norbert Farrugia u Jonathan Farrugia. Illi dawn it-3/10 tal-wirt iddevolvew mill-wirt ta' Francesco Saverio Farrugia li miet fit-2 ta' Lulju 1995;

2. Illi fit-tieni lok, il-konvenuti Carmen Mifsud, Loreta sive Lorraine Azzopardi u Mario Farrugia fejn illum f'din il-kawza jirrizultaw il-werrieta tieghu (Emmanuela sive Lilian Farrugia id. 570563(M), Norbert Farrugia id. 476081(M) u Jonathan Farrugia) kienu irrinunzjaw ghal wirt ta' ommhom Theresa Farrugia xebba Caruana li mietet fit-3 ta' Frar 2010, u li halliet it-testment taghha a favur ta' bintha Rosaria Agius;

3. Rosaria Agius mietet fit-12 ta' Jannar 2013 u rregolat il-wirt taghha permezz tat-testment taghha tad-19 ta' Dicembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit fejn halliet il-gid taghha kollu lill-ohtha Sandra Caruana;

4. Illi l-konvenuti sallum ghadhom ma hadux sehemhom rappresentanti is-sehem riservat dovut lilhom skond il-ligi mill-wirt ta' Theresa Farrugia xebba Caruana u ghaldaqstant

qieghdin jirrizervaw id-drittijiet taghhom ghas-sehem rizervat mill-wirt ta' Theresa Farrugia xebba Caruana oltre l-imghax legali skond l-artikolu 615 tal-Kap 16, sal-pagament effettiv kif l-istess konvenuti gja kienu talbu permezz ta' l-ittra ufficcjali hawnhekk anness u mmarkat bhala dok XCM 1, u ghal liema talba l-attrici baqghet inadempjenti u injorat ghal kollox il-pretensjonijiet ta' l-istess konvenuti, u dan kif ser jigi muri tul is-smigh tal-kawza;

5. Illi din it-talba ghas-sehem rizervat huwa bla pregudizzju ghal dak li l-istess konvenuti kienu wirtu u accettaw mill-wirt ta' Francesco Saverio Farrugia fejn ghalhekk kif spjegat aktar il-fuq Carmen Mifsud ghandha 1/10 indiviz, Loreta Azzopardi ghandha 1/10 indiviz mentri Emmanuela sive Lilian Farrugia id. 570563(M), Norbert Farrugia id. 476081(M) u Jonathan Farrugia ghandhom 1/10 indiviz bejniethom tal-proprjeta' mertu tal-kawza;

6. Illi l-konvenuti jopponu ghal valur kif indikat mill-perit tal-attrici l-Perit Johann Farrugia, u huma certi li l-valur reali tal-proprjeta' mertu tal-kawza huwa oghla mill-valur kif hekk citat fl-istess dok Sc 4 datat l-10 ta' Dicembru 2016, u dan kif jirrizulta mill-anness dokumenti Q 1 rapport tal-Perit Matthew Joseph Casha;

7. Illi l-konvenuti ma jopponux ghal bejgh in licitazzjoni tal-fond mertu tal-kawza basta pero' l-valur moghti huwa wiehed reali u ma jirriflettix il-prezz tas-suq illum;

8. Illi l-Qorti ta' min tkun taf li l-esponenti konvenuti kellhom jintavolaw kawza sabiex jiehdu r-ripreza tal-fond talli

Sandra Caruana zvestiet lill-esponenti konvenuti mill-pussess ta' hwejjighom inkluz tal-fond 24 'St Theresa House' Manuel Dimech Street, Ghaxaq, fejn hemm il-kawza quddiem il-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet inversi bir-rikors guramentat numru 853/2013 u fejn din il-kawza issa giet imhollija sine die quddiem il-Qorti tal-Appell, stante li Sandra Caruana naqset li tigi notifikata ghall-appell li pprezentat hi stess.

Rat l-affidavits, xiehda, kontro-ezamijiet, kuntratti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rapport tal-Perit Johann Farrugia mressaq ex-parte mill-attrici Sandra Caruana a fol. 12 sa fol. 14 tal-process u r-rapport tal-Perit Matthew Joseph Casha mressaq ex-parte mill-konvenuta Carmen Mifsud a fol. 24 u fol. 25 tal-process;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela mahtur mill-Qorti diversament preseduta esebit a fol. 82 sa fol. 85 tal-process fejn ivvaluta l-fond fis-somma ta' tlett mitt elf Euro (€300,000);

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat illi fil-verbal datat 21 ta' Jannar, 2020 il-kawza giet differita ghallum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat;**

**<u>Fatti fil-Qosor:</u>**

Illi l-attrici Sandra Caruana hija komproprjetarja flimkien mal-intimati skont l-ishma rispettivi taghhom tal-fond immarkat ufficjalment bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq Manuel Dimech f'Hal-Ghaxaq. Dan il-fond originarjament kien jappartjeni lill-genituri/nanniet taghhom Francesco Saverio sive Francis Farrugia u martu Theresa Farrugia fi kwota ta' nofs indiviz kull wiehed.

Illi Francesco Saverio sive Francis Farrugia miet fit-2 ta' Lulju, 1995 *ab intestato* u ghalhekk il-wirt u successjoni tieghu ddevolva fuq il-hames (5) uliedu u cioe' Sandra Caruana, Carmen Mifsud, Loreta sive Lorraine Azzopardi, Rosaria sive Rose Agius u Mario Farrugia. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* saret nhar il-31 ta' Dicembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia (a fol. 33 sa fol. 36 tal-process).

Illi Theresa Farrugia mietet nhar it-3 ta' Frar, 2010 u rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' testment datat 28 ta' Gunju, 2001 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia (a fol. 38 sa fol. 39 tal-process). Fl-imsemmi testment hija nnominat bhala eredi universali taghha tal-gid kollu taghha, prezenti u futuri, lil bintha Rosaria sive Rose Agius filwaqt li lil uliedha l-ohra Sandra Caruana, Carmen Mifsud, Loreta sive Lorraine Azzopardi u Mario Farrugia hallitilhom il-legittima biss spettanti lilhom skont il-ligi. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* saret nhar is-27 ta' Mejju, 2010 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit (a fol. 72 sa fol. 73 tal-process).

Illi Loreta sive Lorraine Azzopardi, Carmen Mifsud u Mario Farrugia lkoll ulied l-imsemmija Theresa Farrugia, rrinunzjaw ghall-wirt u successjoni ta' ommhom Theresa Farrugia permezz ta' nota ta' rinunzja ntavolata nhar it-3 ta' Mejju, 2012 quddiem il-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) (a fol. 46 u fol. 47 tal-process).

Illi Rosaria sive Rose Agius mietet fit-12 ta' Jannar, 2013 (ara certifikat tal-mewt a fol. 40 tal-process) u rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' testment datat 19 ta' Dicembru, 2009 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit fejn permezz tieghu hija nnominat lil ohtha l-attrici Sandra Caruana bhala werrieta universali, proprjetarja u padruna assoluta tal-assi ereditarji taghha kollha (ara testment a fol. 44 tal-process). Id-dikjarazzjoni *causa mortis* saret nhar l-10 ta' Lulju, 2013 fl-atti tal-istess Nutar John Cachia Zammit (a fol. 74 sa fol. 76 tal-process).

Illi Mario Farrugia miet fis-6 ta' April, 2015 u ghalkemm ma gew pprezentati l-ebda ricerki testamentarji, jirrizulta mill-atti u mhux ikkontestat, li l-wirt u successjoni tieghu ddevolvew fuq l-intimati martu Lorraine sive Lilian Azzopardi u wliedu Norbert u Jonathan ahwa Farrugia.

Illi l-attrici Sandra Caruana ma tridx tibqa aktar fi stat ta' komproprjeta' tal-fond flimkien mal-konvenuti u ghalhekk talbet sabiex jigi ddikjarat li l-fond m'huwiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti kollha u ghalhekk konsegwentament jigi ordnat il-bejgh b'licitazzjoni tal-fond immarkat ufficjalment bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq Manuel Dimech f'Hal-Ghaxaq. Da parti taghhom il-konvenuti qablu li ghandu jsir il-

bejgh b'licitazzjoni tal-fond immarkat ufficjalment bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq Manuel Dimech f'Hal-Ghaxaq basta li l-valur moghti jkun wiehed reali u li jirrifletti s-suq tallum, filwaqt li tramite r-risposta ta' Carmen Mifsud opponew ghar-rapport ex-parte tal-Perit Johann Farrugia pprezentat mill-attrici. Il-konvenuti sahqu li huma ma hadux sehemhom mill-wirt u successjoni ta' ommhom Theresa Farrugia rapprezentanti s-sehem riservat dovut lilhom skont il-ligi oltre l-imghaxijiet legali skont l-Artikolu 615 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

**Kunsiderazzjonijiet Fattwali u Legali:**

Illi jirrizulta li l-attrici Sandra Caruana akkwistat sebgha minn ghaxra (7/10) sehem indiviz mill-fond immarkat ufficjalment bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq Manuel Dimech f'Hal Ghaxaq permezz ta' wirt bil-mod segwenti:

i. wiehed minn ghaxra (1/10) sehem mill-wirt u successjoni ta' missierha Francesco Saverio sive Francis Farrugia. Francesco Saverio Farrugia kien proprjetarju ta' nofs (1/2) indiviz tal-fond imsemmi f'Hal Ghaxaq u l-wirt u successjoni tieghu giet regolata *ex lege* stante li huwa miet intestat. Ghalhekk in-nofs (1/2) indiviz tieghu ddevolva fuq il-hames (5) ulied l-attrici Sandra Caruana, Rosaria sive Rose Agius, Carmen Mifsud, Loreta sive Lorraine Azzopardi u Mario Farrugia, fi kwoti ugwali ta' wiehed minn ghaxra (1/10) kull wiehed u wahda minnhom;

ii. sitta minn ghaxra (6/10) sehem mill-wirt u successjoni ta' ohtha Rosaria sive Rose Agius.

Rosaria sive Rose Agius kellha sehem ta' wiehed minn ghaxra (1/10) li ddevolva ghandha mill-wirt u successjoni ta' missierha Francesco Saverio sive Francis Farrugia. Di piu' Rosaria sive Rose Agius giet istitwita bhala l-werrieta universali ta' ommha Theresa Farrugia tal-gid kollu taghha, prezenti u futur (ara testment a fol. 38 sa fol. 39 tal-process). Dan ifisser li Rosaria sive Rose Agius giet ukoll proprjetarja tan-nofs indiviz – hamsa minn ghaxra (5/10) sehem indiviz mill-fond b'rizultat li fit-total hija giet proprjetarja ta' sitta minn ghaxra (6/10) sehem indiviz tal-fond immarkat ufficjalment bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq Manuel Dimech f'Hal-Ghaxaq.

Illi mill-banda l-ohra, l-konvenuti Carmen Mifsud u Loreta sive Lorraine Azzopardi huma koproprjetarji tal-fond immarkat ufficjalment bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq Manuel Dimech f'Hal-Ghaxaq fi kwota ta' wiehed minn ghaxra (1/10) sehem kull wiehed. Dan is-sehem iddevolva fuqhom mill-wirt u successjoni ta' missierhom Francesco Saverio sive Francis Farrugia. Filwaqt li l-konvenuti l-ohra u cioe' Emmanuela sive Lilian Farrugia u Jonathan u Norbert ahwa Farrugia huma proprjetarji bejniethom ta' wiehed minn ghaxra (1/10) sehem indiviz mill-imsemmi fond f'Hal Ghaxaq. Dan is-sehem iddevolva fuqhom mill-wirt u successjoni ta' missierhom/ir-ragel Mario Farrugia.

Illi jinghad li fl-ewwel eccezzjoni taghha l-konvenuta Carmen Mifsud eccepiet li ghadhom jigi stabbiliti l-kwoti rispettivi tal-partijiet u ndikat bhala kwota appartenenti lill-attrici dik ta' sitta minn ghaxra (6/10) sehem indiviz. In vista ta' dak li rrizulta fil-paragrafi precedenti, l-kwoti hemm indikati fl-ewwel eccezzjoni huma zbaljati, u ghalhekk sejra tigi michuda.

Illi l-attrici fl-ewwel talba talbet dikjarazzjoni li l-fond in kwistjoni mhuwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom u ghalhekk konsegwentament tordna li l-fond jinbiegh b'licitazzjoni. Min-naha taghhom il-konvenuti (fis-seba' eccezzjoni taghhom) m'opponewx ghal bejgh b'licitazzjoni basta li l-fond jinghata valur reali u li jirrifletti s-suq tal-llum.

Illi fir-rigward il-kwistjoni tal-valur tal-fond, jinghad li l-partijiet ressqu rapporti kunfliggenti. L-attrici Sandra Caruana ressqet rapport a fol. 12 sa fol. 14 tal-process redatt mill-Perit Johann Farrugia fejn ivvaluta l-fond immarkat ufficjalment bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq Manuel Dimech f'Hal-Ghaxaq ghall-prezz ta' mija u tmintax-il elf ewro (€118,000). Il-konvenuta Carmen Mifsud ressqet ukoll rapport ex-parte redatt mill-Perit Matthew Joseph Casha a fol. 24 u fol. 25 tal-process fejn ivvaluta l-fond immarkat ufficjalment bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq Manuel Dimech f'Hal-Ghaxaq ghall-prezz ta' tlett mija u ghoxrin elf ewro (€320,000) bil-valur ivarja f'percentwal ta' ghaxra fil-mija (10%) izjed jew inqas.

Illi l-Qorti diversament preseduta, permezz ta' digriet tal-15 ta' Gunju, 2017 appuntat lil Perit Alan Saliba sabiex jigbor il-provi u jirrelata dwar it-talbiet u l-eccezzjonijiet. Permezz ta' digriet tat-28 ta' Settembru, 2017 (a fol. 65 tal-process) l-Perit Alan Saliba gie sostitwit bil-Perit Godwin P. Abela u dana stante li l-Perit Alan Saliba ha kariga pubblika li ma tippermettilux li jissokta fl-inkarigu lilu moghti.

Illi l-Perit Godwin P. Abela pprezenta r-rapport tieghu fir-Registru nhar it-23 ta' Jannar, 2018 (a fol. 82 sa fol. 85 tal-process) fejn

ivvaluta l-fond immarkat ufficjalment bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq Manuel Dimech f'Hal-Ghaxaq ghall-prezz ta' tlett mitt elf ewro (€300,000).

Illi din il-Qorti taghmel referenza ghal dak iddikjarat mill-konvenuta Carmen Mifsud fil-paragrafu 20 tan-nota ta' sottomissjonijiet taghha fir-rigward l-valur li ghandu jigi attribwit mill-Qorti lill-fond illi *'...huma mhux lesti li jaccettaw li dan il-fond jinbiegh bi prezz mizeru u baxx kif inhu stmat wara kollox mill-Perit mahtur mill-Qorti stess.'* Il-Qorti tissolleva li ma ntalbitx in-nomina ta' periti perizjuri u u ma tressqu l-ebda domandi in eskussjoni mill-konvenuta Carmen Mifsud. In oltre l-prezz attribwit lill-fond mill-Perit Godwin P. Abela huwa vicin hafna tal-prezz indikat mill-Perit Matthew Joseph Casha nkarigat ex-parte mill-konvenuta stess, ikkunsidrat li l-istess Perit Matthew Joseph Casha ndika fir-rapport tieghu a fol. 24 u fol. 25 li l-prezz ta' tlett mija u ghoxrin elf ewro (€320,000) jista jvarja kemm b'zieda jew bi tnaqqis ta' ghaxra fil-mija (10%) fil-prezz.

Kwistjoni ohra li tqajjmet mill-attrici fit-trattazzjoni orali fir-rigward tal-valur tal-fond huwa l-fatt li fir-rapport ex-parte tal-Perit Matthew Joseph Casha hemm indikat bhala *'...total area footprint of this property at ground floor is circa 105m2'*, filwaqt li fir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela fil-paragrafu 3.02 il-qies gie ndikat bhala *'Il-fond ghandu kejl superficjali ta' cirka 140 metri kwadri.'* L-attrici targumenta li din il-varjazzjoni fil-kejl twassal f'varjazzjoni konsiderevoli fil-valur tal-proprjeta'. Jinghad li l-Perit Tekniku Godwin P. Abela ghad-domanda in eskussjoni mressqa permezz ta' nota tal-attrici nhar il-11 ta' April, 2018 (a fol. 89 tal-process) mistoqsi:

> '2. Fir-rapport tieghek par 3.2 semmejt illi l-fond ghandu kejl superficjali ta' cirka 140 metri kwadri. Int kejjiltu l-fond? Jekk le kif wasalt ghal dan il-kejl? Tista tispjega kif ir-rapport tieghek jghid l-kejl superficjali huwa ta' 140 mentri kwadri filwaqt illi fir-rapport tal-Perit Matthew Joseph Casha jghid illi l-kejl superficjali huwa ta' 105 metri kwadri?'.

Huwa wiegeb nhar it-13 ta' Awwissu, 2018 (ara nota a fol. 92 tal-process) illi:

> '2. Il-kejl sar digitalment minn fuq is-site plans u huwa kejl "gross", jigifieri kejl komplessiv tal-konfini tal-proprjeta'. L-esponenti ma jistax jikkumenta dwar il-kejl tal-Perit Casha, jista jkun li kien kejl intern u cioe' "net internal floor area" li jeskludi l-hitan u service shafts.'

Kif inghad korrettament mill-Perit Tekniku Godwin P. Abela huwa ma jistax jikkummenta fuq il-kejl mehud mill-Perit Casha, u l-istess jinghad mill-Qorti. Filwaqt li l-Perit Tekniku ta spjegazzjoni ta' kif ha l-kejl tal-proprjeta', mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward tal-kejl tal-Perit Matthew Joseph Casha u dan stante li l-ebda wahda mill-partijiet ma ndenjat ruhha tingungi lil Perit sabiex fl-ewwel lok jikkonferma r-rapport bil-gurament u jispjega r-rapport redatt minnu. Il-Qorti rinfacjata f'sitwazzjoni bhal din, mhijiex lesta li toqghod fuq rapport li lanqas biss ma huwa kkonfermat bil-gurament u ghalhekk tistrieh totalment fuq ir-rapport redatt mill-Perit Tekniku minnha mqabbad.

Ghalhekk fir-rigward ta' valur din il-Qorti sejra tistrieh fuq il-valur ta' tlett mitt elf ewro (€300,000) iffissat mill-Perit Tekniku Godwin P. Abela mqabbad minnha.

Issa fir-rigward tat-talba jekk il-fond huwiex komodament divizibbli jew le, mistoqsi in eskussjoni a fol. 94 u fol. 95 tal-process fis-seduta ta' nhar is-6 ta' Novembru, 2018 il-Perit Tekniku Godwin P. Abela wiegeb illi:

> '***Dr Marouska Debono :***
> Fuq il-post ikkonstatajt jekk il-post huwiex komodament divizibbli?
>
> ***Xhud :***
> Il-post ma huwiex divizibbli; kif jista' ikun divizibbli?
>
> ***Dr Marouska Debono :***
> Imma mhux qiegħed fir-rapport għalhekk qed insaqsik.
>
> ...
> ***Il-Qorti :***
> Imma inti qed tgħid li ma huwiex komodament divizibbli; iva jew le?
>
> ***Xhud :***
> M'huwiex le.'

Jinghad ukoll li l-Perit Johann Farrugia kkonferma li l-fond mhux komodament divizibbli fir-rapport tieghu a fol. 12 sa fol. 14 tal-process fejn qal illi:

> 'As the property is spatially laid, I deem it very difficult to split in multiple dwellings given the narrowness of the facade on Manuel Dimech Street'.

Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni fl-eventwalita' li wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' iktar in komunjoni ma' ohrajn, hija regolata bl-Artikoli 515 sa 523 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Skont l-Artikolu 518 (1) tal-Kapitolu 16, meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, m'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. Huwa stipulat ukoll fl-Artikolu 516 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li:

> 'Meta hemm lok ghal licitazzjoni, din tista' tigi mitluba minn kull wiehed mill-komproprjetarji, ikun kemm ikun sehmu fil-haga.' (ara **Grech -vs- G. Zammit** – Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja -vs- Prof. Don P.P. Saydon** (25.02.1946) Vol 32 p.I p.368, u – **Kurunell Stephen Borg noe -vs- AIC Gustavo Romeo Vincenti** – App Civ. 29.03.1957)

Illi t-talba sabiex fond mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid tigi ezaminata skond il-principji elenkati fil-ligi li jirregolaw il-qasma tal-beni in komun. F'dan il-kuntest, ta' min isemmi l-Artikolu 502 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid li:

> 'Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura.'

Purche' li dan jista' jsir: '…bla xkiel u minghajr hsara, u, kemm-il darba, il-beni jistghu jigu hekk maqsuma…' skond l-Artikolu 501(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Principju iehor jitnissel mill-Artikolu 496 tal-Kodici Civili fejn jinghad li:

'Hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni, kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'ghandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906.'

F'dan il-kuntest, ta' min ighid ukoll, li l-licitazzjoni hija l-eccezzjoni ghar-regola u tikkwalifika bhala rimedju straordinarju. Fis-sentenza fl-ismijiet **Rita Grech et vs Giuseppe Zammit et** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili fil-15 ta' Lulju 1969, inghad li:

'il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi.'

Illi l-Artikolu 515 tal-Kodici Civili jfisser f'liema cirkostanzi ghandha ssir bejgh b'licitazzjoni u hu specifikatament imsemmi illi:

'(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.'

Huwa minnu li l-kondividendi ghandhom dritt jikkonsegwixxu s-sehem taghhom in natura madanakollu jrid jigi ezaminat jekk l-immobbli hux komodament divizibbli jew le. Kif inghad f'**Giuseppe Galea et -vs- Jessie Borg** deciza mill-Qorti Civili Prim Awla, fit-28 ta' April 2003:

> 'Dan id-dispositiv, (li jezisti fl-Artikolu 502) s'intendi jrid jigi ko-ordinat mad-dispositiv l-iehor li jipprovdi li biex issir il-qasma materjali, hemm bzonn li l-fond ikun komodament divizibbli u bla diskapitu (Artikolu 515 tal-Kapitolu 16).'

Fil-kawza **Giuseppe Zammit -vs- Ludgarda Grech** deciza mill-Prim' Awla fit-8 ta' Marzu, 1983 intqal:

> 'Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz tad-divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.'

F'dan l-istess kaz, gie kkwotat, **Speranza Vella -vs- Antonio Sciberras nomine** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fis-6 ta' Marzu 1948, fejn gie ritenut li:

> 'meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati.'

Fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Conti vs George Tonna** deciza mill-

Prim'Awla fl-24 ta' Marzu, 1983 intqal:

> 'Mill-banda l-ohra l-artikolu 552 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda, ta' l-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.'

Fuq l-istess hsieb l-kawza fl-ismijiet **Edwards Mayor Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et** deciza mill-Prim'Awla fit-22 ta' Jannar 1999 fejn inghad:

> 'Illi mid-deskrizzjoni tal-bini moghtija mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu, jidher car li d-daqs tal-fond mhuwiex tali li jista' jinqasam fl-ishma li minnhom kull wiehed u wahda mill-partijiet jistghu jiehdu sehemhom. Jidher ghalhekk, li l-mobbli mertu ta' din il-kawza ma jistax jinqasam minghajr xkiel. Illi l-istess perit, wara li ghamel id-deskrizzjoni tal-bini u kkunsidra l-fatturi kollha, ta' stima tal-bini fl-ammont ta' tmienja u tletin elf Liri Maltin (Lm38,000.00). Illi l-Qorti m'ghandha l-ebda raguni biex ma toqghodx fuq l-istima moghtija mill-perit tekniku minnha mahtur.'

Illi kif gie konkluz mill-Perit Godwin P. Abela fid-deposizzjoni tieghu ta' nhar is-6 ta' Novembru, 2018 l-fond m'huwiex wiehed komodament divizibbli. Ikkunsidrat li l-konkluzjoni tieghu ma gietx ikkontestata fuq dan il-punt, din il-Qorti m'ghandiex raguni valida ghaliex m'ghandiex toqghod fuqha. Dan anke fid-dawl tal-ishma tal-partijiet fil-fond in kwistjoni fejn partikolarment l-attrici hija l-proprjetarja ta' sebgha minn ghaxra (7/10). In oltre jirrizulta

li erbgha(4) mill-konvenuti ghazlu li jibqghu kontumaci filwaqt li l-konvenuta l-ohra Carmen Mifsud qablet li l-fond ghandu jinbiegh b'licitazzjoni.

Finalment fir-rigward tat-tieni, t-tielet, r-raba' u l-hames eccezzjoni tal-konvenuta li jitrattaw il-fatt li huma rrinunzjaw ghall-wirt u successjoni ta' ommhom Theresa Farrugia b'riserva ghal-legittima lilhom spettanti skont il-ligi, din il-Qorti m'hijiex ser tidhol fil-mertu ta' legittima stante li hija materja li tezorbita mill-kompetenza taghha fil-kawza odjerna u ghalhekk sejra tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet imsemmija.

**Decizjoni:**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta tghaddi sabiex:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-fond immarkat ufficjalment bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq Manuel Dimech f'Hal-Ghaxaq mizmum indivisament bejn il-kontendenti m'huwiex komodament divizibbli fost l-istess kontendenti skont il-ligi;

2. Tilqa t-tieni talba attrici u tordna li l-imsemmi fond immarkat ufficjalment bin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq Manuel Dimech f'Hal-Ghaxaq jinbiegh b'licitazzjoni bl-ammissjoni ta' oblaturi estranji bil-valur inizjali ta' sittin fil-mija (60%) ta' tlett mitt elf ewro (€300,000) kif stabilit mill-Perit Godwin P. Abela u li r-rikavat ghandu jigi spartit mill-partijiet skont il-kwoti rispettivi taghhom, kif fuq indikat.

L-ispejjez kollha, nkluz tal-Perit Godwin Abela u tal-bejgh b'licitazzjoni ghandhom jigu sopportati mill-partijiet skond il-kwoti rispettivi ta' kull wiehed u wahda minnhom.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**27 ta' Frar, 2020**

**Karen Falzon**
**Deputat Registratur**
**27 ta' Frar, 2020**