- licitazzjoni
- Att 515 Kodici Civili

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 28 ta' April 2022.

Rikors Nru. 832/2020 GM

Maria Andrews Gauci (K.I. Nru: 625661M)

vs

Paul Andrews (K.I. Nru: 735262M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Maria Andrews Gauci, li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi:

> Il-kontendenti partijiet f'din il-kawża huma l-komproprjetarji tal-fond 153, Tal-Ħerba sitwat fi Triq il-Carini ġewwa Santa Venera. In kwantu għall-attriċi hija proprjetarja għal tlieta minn erbgħa partijiet (3/4) indiviżi u l-

konvenut huwa proprjetarju għar-rimanenti parti waħda minn erbgħa (1/4) indiviża.

Permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni in atti tan-Nutar Dr Alexandra Vella LL.D, datat 26 ta' Diċembru tas-sena 2016, missier l-attriċi d-defunt Ronald Andrews kien ittrasferixxa s-sehem tiegħu mill-fond in kwistjoni u ċioe` żewġ partijiet minn erbgħa (2/4) lill-attriċi, liema kuntratt ta' donazzjoni qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok'A'.

Permezz tal-causa mortis in atti tan-Nutar Anthony Bonnici LL.D datat 16 ta' Settembru tas-sena 2009, omm il-kontendenti partijiet, u ċioe' d-defunta Mary Andrews, kienet ħalliet liż-żewġ uliedha bħala eredi universali tagħha, sabiex b'hekk l-istess kontendenti partijiet wirtu f'ishma ndaqs in-nofs l-indiviż tal-fond sitwat fi Triq Carini ġewwa Santa Venera". Il-causa mortis qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'B'.

Permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni de quo u l-causa mortis imsemmija, l-attriċi hija proprjetarja ta' tliet partijiet minn erbgħa (3/4) indiviżi tal-fond in kwistjoni.

Kif ser jiġi pruvat fil-mori ta' din il-kawża, l-attriċi għamlet diversi pagamenti ta' ċens u kif ukoll ħlas ta' dawl u ilma fuq il-fond de quo. Għal dawn il-pagamenti, il-konvenut naqas milli jikklontribwixxi skont il-porzjon tiegħu, u ċioe' ta' wieħed minn erbgħa (1/4).

Fil-passat kien hemm tentattivi sabiex dan l-istess fond jinbiegħ, iżda l-intimat ma riedx jipparteċipa f'dawn it-trattattivi.

L-attriċi ma tixtieqx tibqa' aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenut fil-fond imsemmi.

Dan l-imsemmi fond mhuwiex komodament diviżibbli fl-ishma rispettivi tal-kontendenti partijiet u għalhekk hemm lok li l-istess fond jiġi liċitat skont il-liġi.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-fond bin-numru 153, Tal-Ħerba sitwat fi Triq il-Carini ġewwa Santa Venera fuq deskritt mhux komodament diviżibbli skont il-kwoti rispettivi tal-kontendenti partijiet.

2. Tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-istess fond prevja l-istima tiegħu bl-operat ta' perit nominandi.

3. Tordna li r-rikavat jiġi assenjat lill-kontendenti partijiet skont il-kwoti rispettivi tagħhom.

Rat illi minkejja l-intimat huwa debitament notifikat[1], baqa' ma ppreżenta ebda risposta maħlufa entro t-terminu mogħti lilu mil-liġi u għalhekk għandu jitqies li huwa kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġijiet.

Rat il-verbal tagħha tat-28 ta' Settembru 2021 li permezz tiegħu ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jiddikjara jekk il-fond in kwistjoni hux kommodament diviżibbli u jekk le jagħmel stima u deskrizzjoni tal-post sabiex dan ikun jista' jinbiegħ b'liċitazzjoni.

Rat ir-rapport tal-Perit minnha maħtur ippreżentat fl-1 ta' Frar 2022.[2]

Rat il-verbal tagħha tal-10 ta' Marzu 2022[3] li permezz tiegħu tat għaxart ijiem, sabiex l-intimat jippreżenta nota' ta' sottomissjonijiet tiegħu iżda l-konvenut baqa' ma ppreżenta xejn.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat

Illi l-kontendenti f'din il-kawża huma aħwa u komproprjetarji tal-fond 153, tal-Herba, Triq il-Carini, Santa Venera. Permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr Alexandra Vella datat 26 ta' Diċembru 2016[4], missier il-kontendenti ttrasferixxa s-sehem tiegħu mill-fond in kwistjoni u ċioe` żewġt

---

[1] Fol 31
[2] Fol 45
[3] Fol 58
[4] Dok A a fol 5

partijiet minn erbgħa (2/4) lill-attriċi. Illi omm il-kontendenti, permezz ta' testment tagħha tal-4 ta' Diċembru tas-sena 2001[5] fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Bonniċi, ħalliet liż-żewġt uliedha bħala werrieta universali tagħha u b'hekk l-istess kontendenti partijiet wirtu f'ishma ndaqs in-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni. Għaldaqstant l-attriċi hija propjetarja ta' tlieta minn erbgħa partijiet (3/4) indiviżi u l-konvenut huwa propjetarju tar-rimanenti parti waħda minn erbgħa (1/4) tal-fond in kwistjoni.

Rapport Peritali

Il-Perit nominat minn dina l-Qorti kellu l-inkarigu jiddikjara jekk il-fond in-kwistjoni hux komodament diviżibbli u jekk le jagħmel stima u deskrizzjoni tal-post.

Il-fond jikkonsisti f'*terraced corner house* li tinsab f'kantuniera bejn Triq Carini u Triq Ħal-Qormi b'174 metri kwadri fuq tliet livelli u l-bejt sovrastanti bil-valur tas-suq ta' €330,000. Il-garaxx sottostanti fil-livell tat-triq b'faċċata fuq Triq Ħal-Qormi huwa proprjeta` ta' terzi. Il-Perit nominat ikkonkluda illi għalkemm il-fond huwa teknikament diviżibbli f'żewġ appartamenti ta' arja ta' cirka 59 metri kwadri l-wieħed sakemm isiru alterazzjonijiet strutturali fit-tromba tat-taraġ, il-proprjeta' ma hix komodament diviżibbli fil-porzjonijiet tal-ishma ta' ¾ tal-attriċi u ¼ tal-konvenut.[6] Skont il-Perit nominat hemm potenzjal ta' żvilupp fejn il-fond jista' jerġa' jiġi re-żviluppat f'sitt livelli ta' appartamenti b'valutazzjoni ta' €60,000 għal kull arja fabbrikabbli, għal valur komplessiv ta' €360,000.

---

[5] Dok B a fol 10

[6] Fol 52

Ikkunsidrat

It-talba sabiex ġid immobbli miżmum minn għadd ta' sidien jinbiegħ b'liċitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prinċipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-liġi li titkellem dwar ġid komuni. Fost dawn il-prinċipji hemm dak li kull wieħed mis-sidien ta' ħaġa komuni għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-ġid in natura,[7] u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor.[8] Għalhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wieħed mis-sidien jieħu (skont is-sehem tiegħu) biżżejjed mill-ġid komuni fil-kwalita' li dak il-ġid ikollu filwaqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola[9] u tikkwalifika bħala rimedju straordinarju fil-konfront tar-rimedju ordinarju tal-qasma in natura.[10] Kemm hu hekk, l-artikolu 515 tal- Kap 16 ifisser f'liema ċirkostanzi għandha ssir.

Għandu jibqa' dejjem meqjus li l-liċitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-ġid komuni ma jkunx jista' jinqasam mingħajr xkiel jew fejn ikun hemm xi ġid li l-ebda waħda mill-partijiet ma tkun tista' jew tkun trid tieħu għandha. Illi ngħad li l-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru bħala "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", filwaqt li "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu."[11] Ġie ritenut ukoll li biex il-ħaġa tista' tingħad hijiex jew le komodament diviżibbli u bla diskapitu, il-ġurista għandu jħares lejha fl-istat tagħha fl-epoka meta tiġi radikata t-talba għal-liċitazzjoni[12]. Madankollu, biex jitħarsu l-prinċipji fuq imsemmija l-qasma tal-ħwejjeġ komuni m'għandhiex tkun mgħobbija b'soluzzjonijiet imġebbda, bħal, per eżempju, ekwiparazzjonijiet qawwija.[13] Il-kwestjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-

---

[7] Art 502 tal-Kap 16
[8] Art. 496 tal-Kap 16
[9] Ara App. Ċiv.: 5.3.1954 fil-kawża fl-ismijiet Baldacchino et vs Baldacchino (Kollez. Vol: XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawża fl-ismijiet Fleri et vs Portelli (Kollez. Vol: XLIII.ii.657)
[10] App. Ċiv. 15.7.1969 fil-kawża fl-ismijiet Rita Grech et vs Gużeppi Żammit et (Mhix pubblikata)
[11] Ara, per eżempju, P.A. PS 27.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et
[12] Meilak vs Zahra Scicluna - 28.06.1948
[13] Bugeja vs Pace et - PA 21/03/1936 Kollez Vol XXIX.ii.1030

komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli[14] fil-limiti hawn fuq imfissra.

Ikkunsidrat:

Kif ġja` ngħad, il-konvenut huwa kontumaċi iżda l-attur f'każi bħal dawn xorta jrid jipprova t-talba tiegħu għaliex fl-ordinament ġuridiku tagħna, kontumaċja hija konstestazzjoni.[15] Li jfisser li l-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenut.[16]

Il-Qorti hija sodisfatta li l-attriċi ppruvat t-talbiet tagħha sal-grad rikjest mil-liġi.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-fond bin-numru 153, Tal-Ħerba sitwat fi Triq il-Carini ġewwa Santa Venera fuq deskritt mhux komodament diviżibbli skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet kontendenti.

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-istess fond b'dana li għall-bejgħ tal-istess għandu jiġi tenut kont tal-valuri ddikjarati mill-Perit Mario Cassar fir-rapport a fol. 45 et seq. tal-proċess. Il-bejgħ b'liċitazzjoni għandu jsir fil-bini tal-Qorti f'data li għandha tiġi ffissata fi żmien xahar mir-Reġistratur. u kull parti jkollha d-dritt li titlob li l-barranin jiġu mistiedna sabiex joffru fil-bejgh b'avviż maħruġ f'ġurnal lokali wieħed, mill-anqas sitt (6) ijiem qabel il-jum imħolli għall-bejgħ.

[14] App. Ċiv. 22.12.1948 fil-kawża fl-ismijiet Xuereb et vs Dimech et (Kollez. Vol: XXXIII.i.369)
[15] Joseph Edmond sive Jesmond Mizzi vs. Brian u Jeffrey J. Mizzi nomine, Appell, 27.03.1996.
[16] Giuseppe Wismayer vs. Giovanni Magro, Qorti tal-Kummerċ, 24 ta' Novembru, 1934 Kollez. Vol. XXIX.iii.35

3. Tilqa’ t-tielet talba u tordna li r-rikavat jiġi assenjat lill-kontendenti partijiet skont il-kwoti rispettivi tagħhom.

L-ispejjeż inklużi tal-irkant jinqasmu skont l-ishma rispettivi tal-partijiet fil-proprjeta’ mertu tal-każ.

MOQRIJA

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA