QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' April, 2023

Numru

Rikors Numru 636/18 TA

Michaelangelo Cutajar KI 556663M u Marianne Cutajar KI 4064A

vs

Peter Paul Cutajar KI 195660M u Josette Cutajar KI 502771M

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Michaelangelo u Marianne Cutajar (l-Atturi) tad-19 ta' Ġunju 2018 li permezz tiegħu premettew u talbu s-segwenti:

"1. Illi l-komparenti, ossia r-rikorrenti u l-intimati kienu xtraw art gewwa l-limiti tas-Siggiewi maghrufa bhala 'Ta' Blat l-Ahmar' u dana bis-sahha ta' att ta' xiri datat 20 ta' Novembru 2003 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia;

2. Illi ghalhekk l-istess rikorrenti u intimati huma ko-propjetarji tal-imsemmija art f'ishma ugwali indivizi;

3. Illi l-imsemmija art ma hijiex komodament divizibbli u r-rikorrenti ma jixtiequx li jibqghu ko-propjetarji tal-intimati fl-imsemmija immobbli u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara li l-imsemmija art ko-propjeta tal-partijiet gewwa 'Ta Blat Ahmar' limiti tas-Siggiewi, m'hijiex komodament divizibbli;

2. Konsegwentement tordna l-bejgh bil-licitazzjoni taht l-Awtorita tal-Qorti, tal-imsemmija art, f'liema bejgh ghandhom jippartecipaw ukoll oblaturi estranji;

Bl-ispejjez, u b'hekk l-intimati jibqghu ngunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Peter Paul u Josette Cutajar (il-konvenuti) li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

"1. L-eccepjenti jopponu ruhhom ghat-talba attrici ghall-bejgh bil-licitazzjoni tal-porzjoni diviza mill-art ta' Blat il-Qamar fis-Sigiewi tal-kejl ta' sitt mija u tmintax punt hamsa metri kwadri (615.5mk) u s-sehem indiviz tal-passagg komuni.

2. Mhuwiex minnu li l-art imsemmija mhijiex komodament divizibbli kif dikjarat mill-atturi. L-art tinsab bejn zewg toroq u hija kbira bizzejjed biex tinqasam f'zewg porzjonijiet, wahda ghall-atturi u l-ohra ghall-konvenuti.

3. L-eccepjenti ghandhom dritt jiehdu sehemhom mill-art imsemmija *in natura*. Il-bejgh b'licitazzjoni hija eccezzjoni ghar-regola u applikabbli biss meta l-qasma ma tistax issir minghajr xkiel u hsara.

4. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-kawża.

Rat ix-xhieda imressqa fil-perkors ta' dawn il-proċeduri.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-Sentenza għal-lum.

Punti ta' fatti

1. Il-kontendenti huma propjetarji ta' biċċa art jew dak li fadal minnha li tinsab ġewwa l-limiti tas-Siġġiewi magħrufa bħala "tal-Blat l-Aħmar". L-akkwist ta' din l-art sar bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia tal-20 ta' Novembru 2003.

2. L-Atturi ma jridux jibqgħu fil-komunjoni ta' din l-art u għalhekk irrikorrew lejn din il-Qorti biex tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni. Minn naħa tagħhom il-konvenuti ukoll jaqblu mat-terminazzjoni tal-komunjoni iżda jgħidu li l-art

inkwistjoni hija komodament divisibbli u kull parti għandha tirċievi sehemha **in natura**.

3. Matul il-Kawża rriżulta li l-kejl tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri hija iżgħar minn dik indikata fil-kuntratt tal-akkwist, għaliex il-kontendenti, qabel il-Kawża, diġa' iddisponew minn xi partijiet minnha. Di fatti huma konkordi dwar l-entita' tal-art inkwistjoni. Din hija dik indikata bl-ittra ABCD a' fol 76. Fir-rigward ta' din il-pjanta, il-partijiet qablu ukoll li l-art mertu tal-Kawża hija dik immarkata bl-ittra 3 fil-pjanta in kwistjoni.

Punti ta' liġi

4. Sa fejn jirrigwarda l-Istitut tal-koproprjeta' l-prinċipji huma:

i. Ħadd ma' jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni, ċkejken kemm ikun ċkejken is-sehem tiegħu (art 496 tal-Kodiċi Ċivili).

ii. Kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura (art 502 tal-Kodiċi Ċivili).

iii. U 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 (art 515 tal-Kodiċi Ċivili).

5. Issa kif diga' rilevat aktar 'l fuq, il-kontendenti f'din il-Kawża t-tnejn juru x-xewqa li ma jridux jibqgħu fil-kommunjoni tal-art mertu ta' din il-Kawża. Fejn ma humiex jaqblu hija kif għandha tkun itterminata l-komunjoni għaliex fil-waqt li l-

Attur irid li l-art tinbiegh bil-liċitazzjoni, il-konvenut jinsisti li l-propjeta' inkwistjoni hija komodoment divisibbli.

6. Kollox jiddependi xi jfissru l-kliem użat mil-liġi f'artikolu 515 tal-Kodiċi Ċivili. Il-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*" (Ara **Sentenza tal-Prim Awla tas-27 ta' Jannar 2003 fl-ismijiet Anthony Abela pro et --vs Joseph Abela** et).

7. L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt (Ara **Sentenza tal-Prim Awla tas-6 ta' Marzu 1948 fl-ismijiet Vella -vs- Sciberras [Kollez. Vol: XXXIII.ii.217]**). Il-kwestjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli fil-limiti ta' dan it-taghlim (Ara **App. Ċiv. Tat-22 ta' Dicembru 1948 fl-ismijiet Xuereb et --vs Dimech et [Kollez. Vol: XXXIII.i.369]**)

Konsiderazzjonijiet

8. Kif is-soltu jigri f'sitwazzjonijiet bħal dawn, il-Qorti inkarigat lill-Perit Valerio Schembri biex jirrelata. L-inkarigu kien fis-sens, li apparti l-valuri dan il-Perit kellu wkoll jirrelata dwar jekk il-propjeta' inkwistjoni setghetx tiġi divisa materjalment bejn il-kontendenti minghajr diskapitu. Għal dan l-iskop il-Perit saħansitra kellu l-inkarigu tiegħu estiż (ara verbal tal-4 ta' Mejju 2021 a' fol 55).

9. Fl-ewwel rapport tieghu l-perit jirrelata, li l-valur liberu u frank tal-assjem tal-art in kwistjoni jammonta għal €500,000.00 u "*dan abbazi tal-pjanta li l-partijiet qablu fuqha u l-kejl relattiv li jirrizulta minnha*" (a' fol 73). Fit-tieni rapport

tieghu kompla jispjega li "*huwa tal-fehma illi valur (tal-prezz fis-suq) tal-propjeta inkwistjoni libera u franka bhala zewg plots ta' circa 91.mk il-wiehed huwa ta' €350,000 (jew €175,000 kull plot)*". Dan ifisser li d-differenza fil-prezz bejn li l-art tiġi diviża f'żewġ plots jew tinbiegħ bħala waħda, hija ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000).

10. Il-Qorti tistqarr, li d-differenza fil-prezz ma hiex waħda minimali iżda waħda sostanzjali, tant li hija ftit anqas minn kemm tiswa kull plot fis-suq ħieles. Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ħadet ukoll nota ta' dak li stqarr l-Attur li huwa saħansitra lest li jixtri l-art kollha bil-prezz ta' ħames mitt elf (€500,000) li huwa dak indikat mill-Perit tal-Qorti (a' fol 88).

11. F'dan ir-rigward, ma' dak li diġa' intqal aktar 'l fuq il-Qorti tagħmel referenza għat-taghlim li "*meta fond ikun divizibbli komodament u minghajr diskapitu, ma ghandux jigi applikat ir-rimedju tal-licitazzjoni. Komodament, jigifieri minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti; minghajr diskapitu, jigifieri illi ma ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu*" (Emfażi tal-Qorti, Ara **Sentenza fl-ismijiet Giuseppe Meilak et -vs- Cecilia Zahra Scicluna, Appell Ċivili tat-28 ta' Ġunju 1948**).

12. Kieku d-differenza fil-prezz kienet waħda minimali li in grosso modo mhux ser tagħmel differenza, kienet tkun storja oħra. Imma dan ma hux il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti. Kif josserva ukoll fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-konvenut, il-fatt li l-prezzijiet tal-immobbli jogħlew dejjem b'mod strepituż, il-potenzjal li jinġieb il-prezz indikat mill-Perit tal-Qorti hemm qiegħed.

13. Għalhekk, din il-Qorti ser tkun qed tilqa' t-talbiet Attriċi b'dana li ser tkun qed tammetti bħala offerenti, il-presenza ta' barranin biex jinġieb l-aħjar prezz possibbli biex wara jinqasam ugwalment bejn il-kontendenti.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti.

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-art mertu tal-Kawża ma hiex komodament diviżibbli.

Tilqa' t-tieni talba Attriċi billi tordna l-bejgħ in liċitazzjoni l-art inkwistjoni kif indikata bl-ittri ABCD fil-pjanta li tinsab a' fol 76 tal-proċess bl-ammissjoni ta' oblaturi estraneji u **tiddeċiedi**, inoltre li l-prezz tar-rikavat għall-finijiet ta' l-iżbank eventwali, jiġi maqsum fil-proporzjon ta' ħamsin fil-mija (50%) għall-Atturi u ħamsin fil-mija (50%) għall-konvenuti.

L-ispejjeż kollha jitħallsu mill-kontendenti b'mod indaqs.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur