MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 452/1996/1

Charles Camilleri bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Fine Settings Limited

Vs

Amy Buttigieg u b'digriet tat-2 ta' Gunju 1999, ghandu jaqra Baldacchino; u l-Avukat Dr. Paul J. Farrugia u l-PL Mario Mifsud Bonnici li b'digriet tat-13 ta' Mejju 1996 gew nominati kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-assenti Emanuel Cachia u Carmel Cachia

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur *nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi s-socjeta` attrici hija proprjetarja tal-fond li jgib in-numri mija u sbatax, mija u dsatax u mija u wiehed u ghoxrin (117, 119 u 121) f'Rue D'Argens, Misda, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt pubbliku datat id-disgha (9) ta' Novembru, 1995 iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien (li kopja tieghu tinsab annessa ma' l-att tac-citazzjoni u mmarkata Dok. A) u l-kuntratt pubbliku datat is-sittax (16) ta' Novembru 1995 iskritt fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Patrick Critien (li kopja tieghu tinsab annessa ma' l-att tac-citazzjoni u mmarkata Dok. B), hlief ghal sehem minn ghoxrin (1/20) mill-imsemmi fond, liema sehem jappartjeni lill-konvenuta Amy Buttigieg, u ghal zewg ishma minn sittax (2/16) li jappartjenu, fi kwota ta' sehem minn sittax (1/16) kull wiehed, lill-assenti konvenuti Emanuel Cachia u Carmel Cachia;

Premess illi s-socjeta` attrici ma trid tibqa' iktar in komunjoni mal-konvenuti;

Premess illi ma ntlahaqx ftehim biex il-konvenuti jibieghu is-sehem taghhom, zghir kemm hu zghir, mill-fond in kwistjoni lis-socjeta` attrici, u minkejja li s-socjeta` attrici interpellat lill-konvenuta Amy Buttigieg permezz t'ittra ufficjali datata t-28 ta' Dicembru 1995 (vide Dok. C) u lill-assenti konvenuti Emanuel u Carmel ahwa Cachia permezz t'ittra interpellatorja datata s-27 ta' Dicembru, 1995 (vide Dok. D), is-socjeta` attrici baqghet minghajr ebda risposta;

Premess illi l-fond in kwistjoni ma kienx komodament divizibbli;

Talab ghalhekk l-attur *nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tordna d-divizjoni tal-fond li jgib in-numri mija u sbatax, mija u dsatax u mija u wiehed u ghoxrin (117, 119 u 121) f'Rue D'Argens, Msida;

2. Tordna l-bejgh in icitazzjoni tal-fond li jgib in-numri mija u sbatax, mija u dsatax u mija u wiehed u ghoxrin

(117, 119 u 121) f'Rue D'Argens, Msida stante illi dan il-fond mhuwiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti u dan sabiex ir-rikavat tal-porezz jigi diviz bejn il-kontendentiskond l-ishma rispettivi taghhom prevja n-nomina ta' perit sabiex jaghmel l-istima relattiva;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur *nomine*, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-Avukat Paul Farrugia u L-P.L. Mario Mifsud Bonnici nominati kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-assenti Emanuel Cachia u Carmelo Cachia li perezz taghha huma eccipew:-

1. Illi huma ma kienux edotti mill-fatti tal-kaz, u ghalhekk irrizervaw id-dritt li jressqu l-eccezzjonijiet taghhom fi stadju ulterjuri;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess kuraturi deputati u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tas-16 ta' April 1997 li permezz tieghu gie nominat AIC Renato Laferla bhala perit tekniku biex tigi partikolarment determinata l-ewwel talba ta' l-atturi;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit gudizzjarju li tinsab a fol. 49 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tat-3 ta' Lulju 1997;

Rat id-digriet tat-2 ta' Gunju 1999 li permezz tieghu l-Qorti ordnat il-korrezzi fl-okkju tal-kawza fis-sens illi l-isem tal-konvenuta "Amy Buttigieg" jigi sostitwit bl-isem "Amy Baldacchino", u dan wara rikors appozitu ta' l-attur *nomine*;

Rat illi l-konvenuta Amy Baldacchino ghalkemm debitament notifikata baqghet ma pprezentatx in-nota ta’ l-eccezzjonijiet taghha u ghalhekk hija kontumaci;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

In-natura ta' l-azzjoni promossa mill-attur *nomine* hi wahda diretta biex jitnehha l-istat ta' komunjoni ezistenti bejn il-kontendenti dwar il-fond imsemmi fic-citazzjoni. Huwa qed jghid li dan mhux divizibbli komodament u allura l-fond ghandu jigi licitat;

Fir-rapport tieghu (fol. 49) l-perit tekniku nominat isostni t-tezi ta' l-attur *nomine* u jghid li ghalkemm il-fondi huma tnejn u mhux wiehed, dak abitabbli bin-numri 117 u 119 u l-garage numru 121, eppure dawn fil-kuntest attwali ma humiex komodament divizibbli;

In materja gie enuncjat "illi ma hemmx bzonn jinghad li d-decizjoni tal-kwistjoni timporta apprezzament ta' fatt, u kien ghalhekk li gie deciz mill-Qrati Taghna li l-gudikant mhux obbligat jikkonforma ruhu ghall-opinjoni tal-periti, li l-Qorti tkun innominat, kontra l-konvinzjoni morali tieghu,u ghalhekk ghandu s-setgha diskrezzjonali jirrisolvi, skond ic-cirkostanzi, il-punt jekk il-haga in kwistjoni hijiex jew le komodament divizibbli u bla hsara jew diskapitu" (**Vol. III p 292; Vol. VIII p 321; Vol. XXXIII P I p 329**);

Issa kwantu ghall-principji li jirregolaw materja simili nsibu fl-ewwel lok li l-ligi tirrikonoxxi li "kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura" (Artikolu 502 tal-Kodici Civili) basta li dan jista' jsir "bla xkiel u minghajr hsara" (Artikolu 501(2)) u billi kemm jista jkun jigi evitat li jifred il-fondi fi bcejjec jew li johloq servitujiet, u jfittex li jdahhal f'kull sehem l-istess kwantita` ta' hwejjeg ta' l-istess xorta u ta' l-istess valur

(Artikolu 504), u kull differenza fid-daqs ta' l-istima in natura titpatta bi flus (Artikolu 505);

Jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Maria Azzopardi -vs- Lewis Zammit**", Apell Civili, 16 ta' Novembru 1962, illi "ghalkemm dawn il-principji jridu jigu applikati f'kull kaz, il-fattispecie ta' kull kaz huma, bhala massima, tant differenti minn dawk tal-kazi l-ohra, li huwa difficli li jigu stabbliti regoli generali li japplikaw ghall-kazi specifici kollha; b'mod li kull kaz irid jigi ezaminat singolarment fil-meriti tieghu proprji (ara f'dan is-sens Laurant, Vol. XXIV p 345, para. 459, li jsemmi lil Duvergier)";

Dan qed jigi puntwalizzat in kwantu kif bosta drabi sostenut "wiehed ghandu jirrikorri ghal licitazzjoni bhala rimedju straordinarju u eccezzjonali meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, jigifieri minghajr pregudizzju tal-kondividenti." (**"Rita Grech et -vs- Giuseppe Zammit et"**, Appell Civili, 15 ta' Lulju 1969; "**Bernardo Aquilina et -vs- Giuliano Sammut**", Prim' Awla, Qorti Civili, 7 ta' Marzu 1967; "**Rosina Baldacchino et -vs- Giuseppe Baldacchino**", Appell Civili, 5 ta' Marzu 1954;

Fil-kaz prezenti l-perit tekniku, oltre li jaghti deskrizzjoni minuzzjuza tal-fondi, hass li kellu jirrileva illi kieku l-frazzjonijiet jew ishma li kull wiehed mill-kondividenti ma kienux daqstant dizugwali jew frammentarji - attur: 33/40; konvenuta: 1/20 u z-zewg konvenuti l-ohra assenti 1/16 kull wiehed minnhom - l-fondi setghu kienu facilment divizibbli. Izda zied jaggungi illi gjaladarba l-ishma huma li huma "ma huwiex possibbli li jinghata f'ebda kaz b'segregazzjoni ta' xi wiehed mill-ambjenti li hemm fil-faccata, jew sahansitra ta' xi parti ta' xi wiehed minnhom, u li, anke kieku dan, purament ghall-argument, kien possibbli, ma kienx ikun val la pena, ghax kien jimmilita serjament ghal tnaqqis konsiderevoli mill-valur tal-proprjeta` fl-assjem" (paragrafu 7 tar-relazzjoni);

In tema ghal pregudizzju accennat fil-precitata sentenza dan jista' jikkonsisti, skond gurisprudenza affermata, fl-isproporzjon konsiderevoli bejn id-diversi porzjonijiet jew

ishma li ggib maghha certi konsegwenzi ghal *modus divisionis* tal-qasma materjali tal-fondi. ("**Romeo Fleri et -vs- Giuseppe Portelli et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 2 ta' Marzu 1959);

Riflessjoni ohra tikkoncerna l-izvalutazzjoni tal-fondi u allura jkun ahjar jekk jissokta jibqa' trattat bhala unita`, kif esplicitament jinghad mill-perit tekniku;

Rebus sic stantibus ghalhekk ghandha fic-cirkostanzi kollha attendibbli tipprevali t-tezi attrici u effettivament il-Qorti ser tiprovdi li l-fond jew fondi jigu licitati bhala korp uniku u shih. Dan fuq l-istregwa tal-principju tad-Dritt Ruman in materja illi "*judicem in praediis dividendis quod omnibus utilissimum est ... sequi convenit".*

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fondi 117, 119 u 121 Rue D'Argens, Msida, konsiderati bhala unita wahda, kif deskritti u stmati mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu, bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei. Ghall-finijiet ta' l-izbank eventwali tal-prezz rikavat mill-bejgh dan ghandu jsir skond is-sehem li kull kondividendi jipposjedi tenut qies tal-percentwali stabbilit fic-citazzjoni u fl-istess relazzjoni peritali.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-kontendenti fil-proporzjoni tar-rispettiva kompartecipazzjoni fil-fond licitat.

--------------------------------TMIEM--------------------------------