MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 2238/2000/1

Vincent Camilleri et
Vs
Helen Pavia

Illum 16 ta’ Jannar 2003

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ppresentat mill-atturi fid-29 ta’ Settembru, 2000, li in forza taghha, wara li ppremettew illi permezz ta’ kuntratt t’akkwist datat 12 ta’ Lulju 2000, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, l-atturi konjugi Camilleri akkwistaw minghand Costantino Pace nofs indiviz ta’ l-ghalqa li tinsab f’Gharghur Road, Birkirkara tal-kejl ta’ circa elf sitt mija u erbgha u tmenin metri kwadri (1,684m.k.) kif murija

bil-bordura blu fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa markata “A” u kif identifikata fuq is-site plan li tifforma parti mill-istess pjanta liema ghalqa ghandha tmiss mill-Punent mat-triq imsemmija, mit-tramuntana u mill-Lvant ma beni ta’ George Borg, libera u frank, bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghha u bil-pussess battal, ai termini u skond il-kundizzjonijiet ta’ l-imsemmi kuntratt t’akkwist (Dok “A”).

Ipremetta illi n-nofs indiviz l-iehor ta’ l-imsemmija ghalqa hu di proprieta` tal-konvenuta.

Ipremetta illi l-imsemmija ghalqa hija facilment divisibbli

Ipremetta illi l-istess konvenuta permezz ta’ ittra legali datata 21 ta’ Lulju 2000, giet maghrfa bl-imsemmi kuntratt ta’ akkwist li permezz tieghu l-atturi konjugi Camilleri akkwistaw in-nofs indiviz ta’ l-imsemmija ghalqa kif hawn fuq premess (Dok “A”).

Ipremetta illi permezz ta’ l-imsemmija ittra legali l-konvenuta giet interpellata sabiex zmien hmistax-il gurnata mid-data ta’ dik l-istess ittra taddivjeni ghad-divizjoni bonarja ta’ l-ghalqa hawn fuq deskritta.

Ipremetta illi nonostante tali interpellazzjoni l-konvenuta baqghet inadempjenti u ma resqitx ghad-divizjoni bonarja ta’ l-imsemmija ghalqa.

Tghid ghalhekk il-konvenuta ghaliex ghar-rugunijiet premessi m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tordna d-divizjoni ta’ l-ghalqa li tinsab f’Gharghur Road, Birkirkara, liema ghalqa hi di proprieta’ f’nofs indiviz ta’ l-atturi u n-nofs indiviz l-iehor tal-konvenuta;
2. Tinnomina Nutar ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ divizjoni tkun tista’ tigi effetwata;
3. Tinnomina Nutar ghall-publikazzjoni ta’ l-att ta’ divizjoni fil-jum, hin u lok li jigu minnha stabbiliti ghal dan l-iskop; u
4. Tinnomina wkoll kuraturi deputati ghall-eventuali kontumaci.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta, minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta li biha ecepiet illi f'l-ewwel lok l-eccipjenti qieghda tesercita l-jedd lilha kompetenti ghat-tenur tal-artikolu 912 tal-Kodici Civili li teskludi lic-cessjonarju mill-qasma billi thallsu lilhu, l-attur, il-prezz tac-cessjoni, l-ispejjez li jkun ghamel ghal dik ic-cessjoni, u l-imghaxijiet fuq il-prezz minn dak in-nhar li dak il-prezz ikun gie mhallas minnu lic-cedent u ghal kull bwon fini qieghed kontestwalment permezz tal-presenti eccezzjonijiet toffrilhu l-pagament tal-istess.
Illi fit-tieni lok li l-proprjeta mhux komodament divizibli;
Illi fit-tielet lok it-talbiet tal-attur huma infondanti fil-fatt u fid-dritt.
Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Marzu, 2002, li in forza taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta billi m'hijiex imsejsa fil-ligi, u ghalhekk qieset li l-offerta maghmula minnha lill-atturi ma setghetx issir u ghalhekk ma tiswiex u ordnat li l-kawza titkompla bis-smiegh tal-provi fil-meritu; bl-ispejjez ta' dik id-decizjoni jithallsu mill-konvenuta;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-24 ta' Mejju, 2002, li in forza tieghu gie nominat bhala Perit Tekniku l-AIC Godwin Abela sabiex jirrelata jekk l-ghalqa in kwistjoni hiex komodament divizibbli u, jekk le, biex jghamel stima ta' l-istess ghalqa.

Rat ir-rapport tal-imsemmi Perit tekniku minnu presentat u mahluf fl-udjenza tas-17 ta' Ottubru, 2002;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Perit tekniku;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat it-talba tal-konvenuta biex il-process gie rimess lill-perit tekiniku biex jirrelata dwar jekk il-qasma minnu

proposta hijiex skond il-policies ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ambjent u ta’ l-Ippjanar ta’ Malta;

Rat li din il-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta ta’ llum;

Ikkunsidrat,

Illi l-atturi jipposjedu n-nofs indiviz ta’ bicca ghalqa li tinsab f’Gharghur Road, Birkirkara, fil-waqt li l-konvenut jipposjedi n-nofs indiviz l-iehor. Peress li l-atturi ma riedux jibqghu aktar in komunjoni mal-konvenut, resqu dawn il-proceduri biex l-ghalqa tigi diviza bejniethom. Ghall-ewwel, il-konvenut ipprova jezercita d-dritt ta’ rkupru koncess bil-ligi lill-werriet f’kaz li werriet iehor ibiegh sehemu mill-wirt: peress li rrizulta li, fil-fatt, il-werriet / venditur ma kienux biegh sehemu mill-wirt, izda porzjoni determinata ta’ immobbli determinat, dik it-talba ta’ rkupru giet michuda.

It-tieni eccezzjoni tal-konvenut tolqot il-meritu tal-kawza, u dana peress illi hu eccepixxa li l-proprieta` in kwistjoni mhux komodament divizibli. Biex jigi determinat dan il-punt, din il-Qorti nominat perit tekniku biex jecedi fuq il-post, jiehu konsiderazzjoni tal-ambjent tal-ghalqa, u jirrelata dwar jekk l-art hijiex, fil-fatt, komodament divizibli jew le. L-imsemmi Perit tekniku accedda fuq il-post, ghamel il-konsiderazzjonijiet mehtiega u rrelata li l-art hi komodament divizibbli u ippropona kif l-ghalqa ghandha tinqasam f’zewg porzjonijiet, porzjon minnhom ikollha kejl anqas minn ohra biex tikkumpensa ghall-fatt li f’dik il-porzjon hemm kamra zghira.

Ghalhekk hu ippropona li l-ghalqa tinqasam f’zewg porzjonijiet kif gej:

Porzjon A - ta’ area ta’ circa tmien mija u tnejn u disghajn punt hamsa tnejn (892.52) metri kwadri jew tlieta u hamsin fil-mija (53%) tal-area tal-ghalqa, u din l-area f’habel wiehed kif murija bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa mar-relazzjoni tieghu, Dok B;

Porzjon B - ta' area ta' circa seba' mija u wiehed u disghajn punt erbgha tmienja (791.48) metri kwadri jew sebgha u erbghajn fil-mija (47%) tal-area tal-ghalqa, u din l-area f'zewg hbula inkluza l-kamra rurali kif murija bil-kulur arancjo fil-pjanta annessa.

Din il-Qorti tapprezza li d-divizjoni mhux qed issir ezatt b'qasma minn nofs, pero`, il-qasma kif proposta mill-Perit tekniku hija wahda gusta u tirrifletti t-terren b'mod li kull parti sejjer igawdi minnu b'mod, bejn wiehed u iehor, l-istess. Din il-Qorti tifhem li fejn divizjoni fizika tista' issir minghajr wisq diskapitu, il-qasma in natura ghandha tkun preferita mill-bejgh tal-fond b'licitazzjoni, u dan biex jigi rifless il-principju li kull parti ghandha dritt tgawdi minn sehema fil-proprieta in natura: artikolu 502 tal-Kodici Civili. Dan il-mod ta' terminazzjoni tal-kommunjoni jipprevali fuq dak tal-licitazzjoni li ghandha "tigi ordnata biss jew meta jaqblu l-konsorti kollha, li jridu jkunu kapaci, jew meta l-qasma ma tistax issir in natura" – Kollaz Vol. XLVI .I .357; il-licitazzjoni hija mezz "eccezzjonali u straordinarju" li ma jigix koncess meta hi possibli d-divizzjoni - Kollaz Vol. XXXIII .I .329. Kif kompla intqal f'din l-ahhar kwotata sentenza, fuq interpretazzjoni ta' l-artikolu 501 (2) tal-Kodici Civili; "komodament, igifieri minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti, minghajr diskapitu, igifieri m'ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu". Id-divizjoni kif proposta mill-Perit tekniku tissodisfa dawn il-kriterji u sejra tigi adottata minn din il-Qorti.

Illi dwar is-sottomissjoni tal-konvenuta li ghandu jigi mistharreg jekk il-qasma kif proposta tmurx kontra l-policies ta' l-Awtorita' ta' l-Ambjent u ta' l-Ippjannar ta' Malta (MEPA), din il-Qorti thoss li dan mhux relevanti ghal kaz in ezami. Il-ligi mhux biss ma tiffavorixhiex il-komproprieta', tant li ma tridx li koproprietarju jintrabat li jibqa' in komun ghal aktar minn hames snin, izda trid li, fejn hu possibbli, kull proprjetarju jiehu sehemu in natura, u tistmerr qasma billi wiehed jiehu oggett u iehor flus, u trid li, kemm jista' jkun, l-ekwiparazzjonijiet jinzammu mill-anqas. Dan id-dritt ta' kull koproprietarju li jiehu sehemu in

natura m'ghandux jigi mfixkel jew negat b'xi policy li tadotta l-MEPA. Ghalhekk, din il-Qorti mhiex se tilqa' t-talba tal-konvenuta biex il-process jigi rimess lill-perit tekniku ghax kull parti ghandha dritt tiehu u tgawdi parti mill-ghalqa in kwistjoni.

Il-Qorti ghalhekk, tordna mhux biss li ssir il-qasma in-natura kif proposta mill-perit tekniku, izda tordna wkoll li, a spejjez ugwali tal-partijiet (nofs kull naha), jitella' hajt divizorju bejn iz-zewg porzjonijiet (kif indikat mill-perit tekniku fil-pjanta Dok B a fol 51 tal-process), u tordna wkoll li, lil min tigi assenjata il-porzjon A, li jkollu access, b'fetha fil-hajt, ghal fuq Triq Hal Gharghur.

Ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi, wara li tichad it-talba tal-konvenuta kif verbalizzata fis-seduta tat-28 ta' Jannar, 2003, tiddeciedi din il-kawza billi tilqa` t-talbiet attrici, tordna d-divizjoni tal-ghalqa in kwistjoni f'zewg porzjonijiet kif indikat aktar qabel f'din is-sentenza u kif indikat fil-pjanta Dok B a fol. 51 tal-process, liema pjanta ghandha titqies parti minn din is-sentenza, u kopja taghha ghandha tifforma parti mill-kuntratt ta' divizjoni li ghandu jigi ppubblikat, tahtar lin-Nutar Dottor Isabelle Gonzi sabiex, wara li tipprocedi ghad-divizjoni tal-ghalqa bejn il-kontendenti billi tqassam iz-zewg porzjonijiet bix-xorti bejn l-atturi u l-konvenut, tippubblika l-att ta' divizjoni fl-edificcju ta' dan il-Qorti nhar it-Tlieta, 8 ta' April, 2003, fil-11:00 ta' filghodu, u tahtar lill-Avukat Dottor Mark Chetcuti bhala kuratur deputat biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att.

L-ispejjes tal-kawza hlief dawk gia decizi, u dawk relattivi ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u l-hatra tal-kuratur, ghandhom jithallsu nofs kull wiehed mill-kontendenti.

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