MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-20 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 1005/2000/1

Geraldine CAMILLERI

vs

Leslie PAVIA

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-23 ta' Mejju, 2000, li bih l-attriċi ippremettiet:

Illi l-attriċi hija proprjetarja ta' nofs (1/2) indiviż tal-fond Plot 14, Triq il-Fabbriki, Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar;

Illi l-konvenut huwa proprjetarju tan-nofs (1/2) indiviż l-ieħor ta' l-istess fond hawn fuq deskritt;

Illi l-attriċi ma tridx tibqa' aktar in komunjoni ma' l- istess konvenut fil-beni mmobbli hawn fuq imsemmi u deskritt;

Illi l-fond fuq imsemmi u deskritt mhux komodament diviżibbli u mingħajr ħsara bejn il-kontendenti u kwindi jrid isir il-bejgħ in liċitazzjoni ta' l-imsemmi fond;

Illi l-kontendenti kienu għamlu xi spejjeż biex bnew il-fond in kwisjtoni, senjatament l-attriċi li għamlet l-akbar spiża biex il-fond inbena;

Illi għalhekk mir-rikavat ta' l-imsemmi bejgħ in kwistjoni l-kontendenti għandhom jipperċepixxu l-ispejjeż kollha li kienu nefqu għall-benefikat, kull waħda mill-partijiet f'dik is-somma li kienet ikkontribwiet għall-istess benefikati;

Illi l-konvenut interpellat biex jersaq għall-bejgħ tal-fond de quo baqa' inadempjenti;

Għalhekk l-attriċi talbet lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex:

1. Tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-fond, plot 14, Triq il-Fabbriki, Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, taħt l-Awtorita' tal-Qorti sabiex il-prezz rikavat mill-bejgħ jinqasam bejn il-kontendenti fil-proporzjon tal-komparteċipazzjoni tagħhom fil-fond de quo u cioe' nofs (1/2) kull wieħed u waħda minnhom, u dan wara li mir-rikavat tal-prezz il-kontendenti jipperċepixxu l-ispejjeż kollha li kienu nefqu għall-benefikati, kull waħda mill-partijiet f'dik is-somma li kienet ikkontribwiet għall-istess benefikat;

2. Jinnomina Perit Arkitett biex, jekk hemm bżonn, jirrelata dwar jekk il-fond hux komodament diviżibbli skond il-liġi u biex jagħmel l-istima tiegħu;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut minn issa nġunt għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-attriċi;

Rat in-Nota mressqa fl-20 ta' Ġunju, 2000, li biha l-imħarrek eċċepixxa:

1. Illi jeħtieġ li ssir il-verifika tal-kwoti u għandu jiġi stabbilit jekk il-fond in kwistjoni huwiex komodament diviżibbli biex f'każ affermattiv issir tali diviżjoni;

2. Illi jekk id-diviżjoni mhijiex possibbli allura għandha ssir il-liċitazzjoni sabiex ir-rikavat jinqasam bejn il- proprjetarji skond il-kwoti rispettivi tagħhom;

3. Illi bla preġudizzju għall-premess dik il-parti ta' l-ewwel talba attriċi li "mir-rikavat tal-prezz il-kontendenti jipperċepixxu l-ispejjeż kollha li kienu nefqu għall-benefikat kull waħda mill-partijiet f'dik is-somma li kienet ikkontribwit għall-istess benefikat" mhijiex legalment sostenibbli f'bejgħ ta' liċitazzjoni;

4. Illi fi kwalunkwe każ u ukoll bla preġudizzju għas-suespost għandu jiġi ukoll likwidat a favur ta' l-eċċipjent ix-xogħol li huwa ħadem fil-kostruzzjoni ta' l-istess fond u l-kontribuzzjoni li huwa għamel u jiġi kumpensat għal daqshekk;

5. Salvi eċċezzjonijet oħra permess mil-liġi;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrek;

Rat il-verbali tas-smigħ tad-9 ta' Frar, 2001, u tal-20 ta' Ġunju, 2001, li fihom issemma' li l-partijiet kienu qegħdin jippruvaw jirranġaw il-kwestjoni barra l-Qorti;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-19 ta' Novembru, 2001[1], li bih u fuq talba mressqa b'rikors mill-partijiet fit-22 ta' Ġunju, 2001, ħalliet il-kawża *sine die* bit-termini legali sospiżi;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-24 ta' Settembru, 2002[2], fuq talba magħmula b'rikors tal-attriċi fit-23 ta' Settembru, 2002, li bih il-kawża reġgħet tqegħdet fuq il-lista tas-smigħ;

---

[1] Paġ. 19 tal-proċess
[2] Paġ. 18 tal-proċess

Rat id-Degriet tagħha tad-9 ta' Ottubru, 2003, li bih u fuq suġġeriment tal-avukati tal-partijiet, ħatret lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph Ellul Vincenti bħala perit tekniku biex jagħmel stima tal-fond mertu tal-każ;

Rat il-verbal tas-smigħ tad-9 ta' Ottubru, 2003[3], li bih il-partijiet iddikjaraw li kienu qegħdin jaqblu li l-prezz miġjub fil-bejgħ tal-fond mertu tal-każ jinqasam bin-nofs bejniethom bla ma jittieħdu l-ebda konsiderazzjonijiet oħrajn;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi perit tekniku fit-2 ta' Diċembru, 2003[4], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tat-18 ta' Marzu, 2004;

Rat il-verbal tas-smigħ tat-18 ta' Marzu, 2004, li bih l-avukat tal-attriċi iddikjara li joqgħod għas-sejbiet tal-perit tekniku;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-4 ta' Mejju, 2004, li bih l-imħarrek iddikjara li joqgħod għas-sejbiet tal-perit tekniku;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Mejju, 2004, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għall-bejgħ ta' ġid b'liċitazzjoni. L-attriċi u l-imħarrek għandhom bi proprjeta' mhux maqsuma bejniethom post fix-Xgħajra. L-attriċi ma tridx tibqa' iżjed bi sħab mal-imħarrek f'dan il-ġid u qegħda titlob li l-post jinbiegħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti. Qegħda titlob ukoll li, qabel ma jinqasam id-dħul mill-imsemmi rkant, kull waħda mill-partijiet titħallas lura għall-ispejjeż jew siwi ta' xogħol ta' titjib li setgħet għamlet fl-imsemmi post;

[3] Paġ. 25 tal-proċess
[4] Paġġ. 30-4 tal-proċess

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li x'ħin jiġi stabilit is-sehem li kull wieħed minnhom għandu fil-post, għandu jitqies jekk il-post jistax jinqasam bla xkiel, u hu biss jekk dan ma jistax isir li l-post għandu jinbiegħ b'irkant; qal li f'azzjoni bħal dik imressqa mill-attriċi, ma tistax issir talba li mill-prezz tal-irkant jitnaqqsu l-ispejjeż li l-istess partijiet ikunu nefqu f'dak il-post, iżda jekk dan sejjer isir, għandu jiġi likwidat ukoll is-siwi tax-xogħol li huwa għamel fil-post;

Illi, kif ingħad, bid-dikjarazzjoni magħmula mill-partijiet waqt is-smigħ tad-9 ta' Ottubru, 2003, bosta mill-kwestjonijiet li l-kawża setgħet nisslet bejn il-partijiet intemmu billi l-partijiet iddikjaraw li kull somma li tinġabar mill-bejgħ tal-post tinqasam indaqs bejniethom;

Illi l-fatti li joħorġu mill-atti juru li l-attriċi u l-imħarrek huma sidien ta' post f'numru erbatax (14) Triq il-Fabbriki, Xgħajra, fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar. Huma għandhom minnu sehem ta' nofs ($^{1}/_{2}$) mhux maqsum kull wieħed. Il-post ġie stmat fis-somma ta' ħamsa u ħamsin elf lira Maltija (Lm 55,000) wara li ttieħdu ċ-ċirkostanzi kollha rilevanti mill-perit tekniku. L-ebda waħda mill-partijiet ma meriet dawn il-fatti;

Illi, bħala konsiderazzjonijiet ta' dritt, jidher li jista' jingħad li l-liġi tħares il-kwestjoni tal-bejgħ b'liċitazzjoni kemm fil-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12)[5] u kif ukoll fil-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16)[6], bid-differenza ewlenija bejniethom tikkonsisti filli f'tal-ewwel il-bejgħ jintalab minn kreditur ta' sid il-post li jkun ser jinbiegħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti, filwaqt li f'tat-tieni l-bejgħ jitnissel mir-rieda li xiħadd minn għadd ta' sidien li ma jridx jibqa' iżjed fi sħab mas-sidien l-oħrajn;

Illi, għalkemm il-bejgħ f'liċitazzjoni ta' ġid immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew għax ma jkunx hemm fehma waħda bejn is-sidien kollha, l-għażla ta'

[5] Artt. 305 sa 356 tal-Kap 12
[6] Artt. 515 sa 523 tal-Kap 16, li jagħmlu parti mit-Titolu V tat-Tieni Ktieb dwar *Il-Komunjoni tal-Beni*

liema proċedura għandha tiġi segwita hija mħollija f'idejn il-Qorti[7], li tista' tordna li l-partijiet isegwu proċess li jixbah lil dak imfassal mil-liġi għall-bejgħ fl-irkant bil-qorti;

Illi hija għażla ta' kull wieħed li għandu sehem f'ġid immobbli li sejjer jinbiegħ b'irkant taħt is-setgħa tal-qorti, żgħir kemm hu żgħir sehemu mill-istess ġid[8], li jitlob li fl-irkant il-barranin jiġu mistiedna joffru wkoll[9];

Illi t-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*[10], u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor[11]. Għalhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wieħed mis-sidien jieħu (skond is-sehem tiegħu) biżżejjed mill-ġid komuni fil-kwalita' li dak il-ġid ikollu fil-waqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola[12], u tikkwalifika bħala rimedju straordinarju fil-konfront tar-rimedju ordinarju tal-qasma *in natura*[13]. Kemm hu hekk, l-artikolu 515 tal-Kap 16 ifisser f'liema ċirkostanzi għandha ssir;

Illi 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 tkunx tista' jew tkun trid tieħu għandha[14]. Fuq kollox, il-fondi li jistgħu jinbiegħu b'liċitazzjoni jridu jkunu tassew ma jistgħux jinqasmu bla xkiel min-natura u l-bixra tagħhom, u mhux għaliex imqegħda f'dak l-istat minħabba xi twaħħid artifiċjali jew bidliet strutturali li jisnaturaw l-istess fondi[15];

---

[7] Art. 518(1) tal-Kap 16.
[8] Art. 516 tal-Kap 16
[9] Art. 517 tal-Kap 16
[10] Art 502 tal-Kap 16
[11] Art. 496 tal-Kap 16
[12] 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**)
[13] App. Ċiv. **15.7.1969** fil-kawża fl-ismijiet ***Rita Grech et vs Ġużeppi Żammit et*** (Mhix pubblikata)
[14] P.A. **30.7.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna et vs Calleja et*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1083**)
[15] App. Ċiv. **23.11.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Fleri Soler et vs Hyzler et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.371**)

Illi fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, jirriżulta li r-rekwiżiti biex il-Qorti tordna l-liċitazzjoni jinsabu kollha hemm;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi fis-sens li, filwaqt li tiddikjara li l-fond numru erbatax (14) Triq il-Fabbriki, Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar ma jistax jinqasam bla xkiel u ħsara, qegħda tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-imsemmi post bil-jedijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, bil-proċedura mfissra mil-liġi għall-bejgħ bl-irkant fil-Qorti, bis-sehem ta' barranin u bil-prezz kif iffissat fl-istima magħmula mill-perit tekniku fir-Relazzjoni li tagħmel parti mill-atti ta' din il-kawża, u bid-dħul mill-imsemmi bejgħ jinqasam indaqs bejn il-partijiet;

Tastjeni milli tqis iżjed it-tieni talba attriċi u dan fid-dawl tad-degriet mogħti fid-9 ta' Ottubru, 2003; u

Tordna li l-ispejjeż tal-kawża, magħduda dawk marbuta mar-Relazzjoni tal-perit tekniku minnha maħtur, jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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