

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 292/1999/1

Charles J. Hughes

vs

Annunziata Pace

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premiss:

Illi l-partijiet huma s-sidien tal-fondi 26, 28 u 30 Azzopardi Street, Marsa.

Premess li l-attur wahdu huwa s-sid ta' seba' partijiet minn tmienja (7/8) ta' dawn il-fondi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Premess li l-attur ma jridx jibqa' sid in komun mal-konvenuta u l-partijiet ma ftehmux fuq il-mod kif ghandha issir id-divizjoni tal-immobbli fuq imsemmi.

Tghid il-konvenuta ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex;

1. Tordna li ssir d-divizjoni tal-fondi 26, 28 u 30 Azzopardi Street, Marsa skond is-sehem tal-partijiet kif fuq premess jekk dawn il-fondi huma komodament divizibbli, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi u fin-nuqqas tordna l-bejgh bis-subasta ta' l-istess fondi.

2. Jigi nominat Nutar biex jippubblika l-att opportun f'jum, hin u lok li jigu ffixsati, flimkien, okkorrendo ma kuraturi biex jirraprezentaw il-kontumaci.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta inkluz dawk tal-ittra ufficjali datat 6 ta' Novembru, 1997 u tal-ittri bonarji datati 28 ta' Novembru, 1996 u 28 ta' April, 1998 kontra l-konvenuta li hi ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta** a fol. 10 tal-process fejn eccepiet:

Illi huwa minnu li fil-kawza *in disamine* l-attur wahdu huwa s-sid ta' seba' partijiet minn tmienja (7/8) u l-konvenuta hija s-sid ta' parti wahda minn tmienja tal-fondi bin-numri sitta u ghoxrin (26), tmienja u ghoxrin (28) u tletin (30), fi Triq Azzopardi, Marsa, u li l-partijiet ma ftehmux fuq il-mod kif ghandha ssir id-divizjoni ta' l-immobbli fuq imsemmi;

Illi cioe' nonostante, dan ma jfissirx b'daqshekk illi l-konvenuta ghandha tbatl l-ispejjez tal-kawza *in disamine* kif ukoll spejjez ohra in konnessjoni ma dan il-kaz kif qed jitlob l-attur (anzi, huwa proprju l-attur li ghandu jbatl dawn l-ispejjez kollha), u dan peress illi ghal diversi drabi l-konvenuta pproponiet, li jew, *inter alia*, tibqa' tokkupa l-fond bin-numru tletin (30), b'titolu ta' kera tas-sebgha

Kopja Informali ta' Sentenza

partijiet minn tmienja (7/8) ta' l-attur fl-istess fond, jew inkella ssir id-divizjoni tal-fondi kollha b'mod li l-konvenuta takkwista s-seba' partijiet minn tmienja (7/8) ta' l-attur fl-istess fond numru tletin (30) u l-konvenuta minn naha taghha ccedi l-parti wahda minn tmienja (1/8) fil-fondi l-ohra;

Illi minkejja dawn il-proposti ragjonevoli fic-cirkostanzi, kien proprju l-attur li dejjem baqa' inadempjenti;

Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuta, mara anzjana ta' tnejn u tmenin (82) sena, ilha ghal dawn l-ahhar erbgha u tletin (34) sena tokkupa l-fond bin-numru tletin (30) [issa numru tmienja u tletin (38)], u ma tistax tigi b'xi mod molestata fil-godiment ta' l-istess, speċjalment bhala konsegwenza ta' xi ordni ta' bejgh bis-subbasta, kif qed jitlob l-attur f'kaz illi l-istess fondi ma humiex komodament divizibbli;

Illi ghaldaqstant id-divizjoni tal-fondi in kwistjoni ghandha ssir b'mod li ma jigux lezi d-drittijiet tal-konvenuta fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat id-digriet a fol. 19 li bih gie nominat il-perit Fredrick Doublet;

Rat ir-relazzjoni tieghu a fol. 28;

Rat in-noti tal-partijiet;

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-perit nominat minn dina l-Qorti ikkonsidra l-proposta tal-konvenuta biex il-post jinqasam b'mod li l-konvenuta tkun tista' tiehu sehemha minghajr ma ssir il-licitazzjoni. Skond il-perit anke jekk jigu sorvolati d-diffikoltajiet li fiha l-proposta tal-konvenuta u li huwa ezamina, u cjoe jinhareg

il-permess ghall-estensjoni ta' l-ewwel sular fuq in numru 38, u jigu stallati *meters* separati u jsir bdil fil-*rewiring* u *plumbing*, u l-fond jigi separat b'bieb permanenti, kif inhu prezentement il-fond mhux komodament divizibbli. Il-perit inoltre osserva li ma setghax jara xi possibilita' ohra kif jista jittiehed prozjon mill-proprjetajiet ekwivalenti ghal 1/8 tal-valur kumplessiv biex ikun allokat lill-konvenuta.

Illi l-konvenuta ma qablitx mal-konkluzzjoni tal-perit billi rritjeniet li l-perit qal li l-istrutturi huma divizibbli imbaghad skarta dak li hu qal fuq bazi ta' ipotezijiet li qajjem hu stess bhal decizjoni li tista' tiehu l-MEPA u l-kwistjoni tal-*meters* u *wiring*.

Fil-kaz in ezami l-perit tekniku fisser li sab diffikoltajiet mhux zghar biex isir dak li qed tipproponi l-konvenuta, u dana jifisser, u kif fil fatt qal il-perit, li l-postijiet mhumiex komodament divizibbli b'mod li l-partijiet jiehd u sehemhom mill-propjeta' minghajr diskapitu.

Inoltre kif kienet iddecidiet l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza *Meilak vs Zahra Scicluna* 28.6.48 "sabiex il-haga tista' tinghad hijiex jew le komodament divizibili u bla diskapitu, il-gurista ghandu jhares lejha fl-istat taghha fl-epoka meta tigi radikata t-talba ghal-licitazzjoni" (*Ara Troplong, Della Vendita*). F'dan il-kaz il-fondi kif inhuma mhumiex divizibbli, u biex forsi jkun hemm possibilita' li jsir divizibbli jrid jinbena sular iehor. Ghalhekk kif qal il-perit, ma jistax jinghad li prezentement il-fondi huma komodament divizibbli.

Il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza *Bonnett vs Lewis* App deciz 1 ta' Marzu 1994 irriteniet li: "Il-Qorti, sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz tali li jinducuha li tissostiwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tat-tekniku, dan ma taghmlux". U "rarament ghandha l-Qorti tid-disturba l-gudizzju ta' espert tekniku jew mediku sakemm ma jezistux ragunijiet gravi u serji biex taghmel dana". Generalment konkluzzjonijiet peritali jistghu jigu attackati fl-eskussjoni tal-perit jew bin-nomina ta' periti perizjuri jew b'produzzjoni *ex parte* ta' esperti fil-materja.

Kopja Informali ta' Sentenza

Fil-kaz in ezami saret biss nota ta' kritika tar-rapport peritali. L-osservazzjonijiet maghmula mill-konvenuta ma jistghux jinghataw il-piz intiz minnha u m'humiex tali li jinnewtralizzaw il-konkluzzjonijiet peritali jew urew li huma rragjonevoli.

Il-Qorti, wara li ezaminat il-provi, u wara li rat ir-rapport tal-perit nominat, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet maghmulin mill-perit, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnu raggjunti huma gusti u korretti u hija tikkondividihom u taghmillhom taghha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
billi tilqa' t-talba attrici
u tiddikjara li l-fondi imsemmija mhumiex komodament
divizibbli;
u tordna l-bejgh bis-subasta ta' l-istess fondi u
tinnomina lin Nutar Dr. Elena Zammit Lewis biex
jippubblika l-att opportun f'jum, hin u lok li jigu ffissati mill-
istess Nutar, u lil Dr. Beppe Fenech Adami bhala kuratur
biex jirraprezentaw il-kontumaci.
L-ispejjez jithallsu bin-nofs.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----