MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-2 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 250/2003

John Grech u b'digriet tal-Qorti giet awtorizzata zieda u ghandu jizdied il-kliem *"u martu Marlene Grech"*

vs

Anthony Grech u b'digriet tal-Qorti tal-5 ta' Dicembru, 2003 giet awtorizzata zieda u ghandu jizdied il-kliem *"u martu Maria Grech"*

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur fis-7 ta' Marzu, 2003, li in forza taghha, wara li ppremetta illi:

1. Il-kontendenti huma koproprjetarji tal-fondi 332 u 334 f'Rue d'Argens Gzira, liema fondi nxtraw bejn il-partijiet fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa datat 18 ta' Marzu, 1988 – Dok A.

2. Il-kontendenti huma koproprjetarji wkoll ta’ bicca art li tinsab f’Luqa Street, limiti tal-Gzira, tal-kejl komplessiv ta’ erbgha mija sitta u ghoxrin metri kwadri ($426m^2$) – Dok. B – u dan kif jirrizulta minn kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice datat 28 ta’ Marzu, 1988 – Dok. C.

3. L-imsemmija proprjetajiet jappartjenu lill-kondividenti f’kwoti indaqs bejniethom, u huma komodament divizibli.

4. L-attur sabiex jakkwistaw wiehed mill-fondi imsemmija minghajr inkwilini hallas lill-istess is-somma ta’ hames t’elef lira (Lm5,000) u minn din is-somma l-konvenut ma hareg xejn.

5. L-attur ma jixtieqx jibqa’ aktar in komunjoni.

6. Ghalhekk l-attur jixtieq jipprevalixxi ruhu mid-dritt naxxenti minn Artikolu 496 tal-Kapitolu 16 u *cioe’* li jitlob id-divizjoni tal-koproprjeta.

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-fondi fuq indikati, ossia 332 u 334 f’Rue d’Argens, Gzira u l-bicca art li tinsab f’Luqa Street limiti tal-Gzira, huma divizibbli bejn il-partijiet fil-kwota indaqs bejniethom, u dan okkorrendo bin-nomina ta’ periti arkitett u tinnomina nutar biex jippublika l-kuntratti tad-divizjoni;

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta’ elfejn u hames mitt lira (Lm2,500), nofs l-ammont imhallas mill-attur biex wiehed mill-fondi jkun vakanti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha huwa ecepixxa illi:

1. In-nuqqas ta’ integrita’ tal-gudizzju *stante* li l-fondi kollha inxtraw mill-partijiet waqt iz-zwieg bir-*regime* tal-

kommunjoni tal-akkwisti u ghalhekk Marlene Grech u Maria Grech ghandhom ikunu ukoll fil-kawza.

2. Huwa jaqbel mat-talba tad-divizjoni basta dina issir bix-xorti *a tenur* tal-artikolu 510 Kap. 16.

3. L-eccipjenti m'ghandu jaghti xejn lill-attur mill-hames t'elef lira (Lm5,000) imhallsin lil Anthony Ritchie fis-sena 1988 *stante* li:

(a) kwalunkwe talba ghar-rifuzjoni hija preskritta *a tenur* tal-artikolu 2156 (f) Kap. 16; u

(b) minghajr pregudizzju ghal preskrizzjoni, l-istess somma thallset minn fondi komuni tan-negozju gestit mill-partijiet mill-istess hanut u dak ta' magenbu fuq perjodu ta' circa xahrejn.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet moghti fil-5 ta' Dicembru, 2003, li in forza tieghu din il-Qorti ordnat korrezzjoni fl-okkju tal-kawza sabiex wara l-isem tal-attur jizdiedu l-kliem *"u martu Marlene Grech"*, u wara l-isem tal-konvenut jizdiedu l-kliem *"u martu Maria Grech"*;

Rat li bis-sahha ta' dan id-digriet giet determinata l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut;

Rat in-nota ppresentata mill-attur fit-18 ta' Mejju, 2004, li in forza tieghu huwa irrinunzja ghat-tieni talba tieghu;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-18 ta' Mejju, 2004, li in forza tieghu gie mahtur l-AIC Godwin Abela bhala perit tekniku sabiex jaghmel stima tal-fond 332 u 334, Rue d'Argens, Gzira, biex dawn il-fondi possibilment jinqassmu bejn il-kontendenti billi kull parti tiehu fond, u sabiex jaghmel pjan ta' qasma tal-art gewwa Luqa Briffa Street, Gzira, mehud in konsiderazzjoni l-fatt illi l-atturi ghandhom ir-residenza biswit dan il-plot;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport ippresentat mill-perit tekniku fit-13 ta' Ottubru, 2004, u minnu mahluf fl-udjenza tad-19 ta' Novembru, 2004;

Rat it-talba li ressaq il-konvenut ghal-eskussjoni tal-perit tekniku;

Rat id-domandi mressqa mill-konvenut ghal-eskussjoni tal-perit tekniku;

Rat ir-risposti ppresentati mill-perit tekniku fit-13 ta' Jannar, 2005, u d-deposizzjoni ulterjuri tieghu waqt is-seduta tal-1 ta' Frar, 2005;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-partijiet f'din il-kawza huma ahwa u jipposjedu bejniethom l-fondi 332 u 334, Rue d'Argens, Gzira, u bicca art tal-kejl ta' circa 446.80 metri kwadri li tinsab fi Triq Luqa Briffa, Gzira. Il-partijiet ma jridux jibqghu aktar in komunjoni bejniethom, u din il-kawza saret biex l-imsemmija proprjeta' tigi diviza ugwalment bejniethom. Il-perit tekniku nominat mill-Qorti xehed li hu possibbli li l-proprjeta' tigi diviza minghajr dizkapitu bejn il-kontendenti, u l-Qorti wara li rat in-natura tal-proprjeta' taqbel li l-proprjeta' tista tigi diviza fizikament minghajr ma jkun hemm xi deprezzament kbir fil-valur ekonomiku tal-istess proprjeta'.

Il-fondi 332 u 334, Rue d'Argens, huma, fil-fatt, gia divizi u utilizzati bhala zewg fondi, u l-perit tekniku qasam ukoll l-art, li tinsab f'*area* ta' zvillupp rezidenzjali, b'mod li holoq zewg *plots* b'faccata ta' 5.275 metri kull wiehed. Fil-fatt, il-perit tekniku hejja pjanta (Dok. A annessa mar-relazzjoni tieghu) u qasam l-art fi *plot* markata X, muri bl-ahmar, ta' kejl ta' circa 217.85 metri kwadri jew 48.76% tal-arja kollha, u *plot* Y, muri bl-isfar, ta' kejl ta' circa 228.95 metri kwadri jew 51.24% tal-arja kollha. Il-*plot* X giet valutata Lm58,512, waqt li *plot* Y giet valutata Lm61,488. Id-differenza fil-kejl ta' kull *plot* kien necessitat bil-htiega li l-art tinqassam fid-dritt, biex tkun zviluppabbli ahjar, u ghax fuq wara l-art hija mxatra u mhux maghluqa kartabun mal-gnub taghha.

Il-perit tekniku ivvaluta l-fond 332, Rue d'Argens fis-somma ta' Lm45,000, u l-fond 334 fis-somma ta' Lm48,000. Ghalkemm il-fond 334 ghandu *shop-floor space* izghar mill-fond numru 332, il-perit tekniku qies li l-ewwel fond kellu jinghata valur aktar peress li l-fond bin-numru 334 ghandu bitha, u l-uzu tieghu huwa, ghalhekk, aktar flessibbli mil-fond l-iehor.

Mill-provi jirrizulta li l-attur John Grech jopera mill-hanut numru 332, u ilu hekk jopera minn dak il-lokal zgur sa mis-sena 1979. Fil-fatt, l-attur esebixxa l-licenzja ghal-uzu ta' dak il-fond bhala hanut, liema licenzja baqghet tigi rinnovata zgur sas-sena l-ohra. Min-naha l-ohra, il-konvenut jopera n-negozju tieghu mill-fond numru 334, u dan ilu hekk joperah zgur mill-2001.

Jirrizulta wkoll li l-attur ghandu r-residenza tieghu biswit l-art f'Luqa Briffa street, u kif jidher mill-verbal tal-hatra tal-perit tekniku, hu invoka l-artikolu 503 tal-Kodici Civili li jaghti dritt lil-ko-proprjetarju li jkollu beni immobbli vicin ghal xi uhud mill-immobbli *in komun*, jitlob li dawk il-beni jigu assenjati lilu, basta li jkun hemm immobbli ohra in komun li minnhom jista' jigi assenjat lil kull wiehed mill-ohrajn sehem bejn wiehed u iehor ugwali. L-iskop ta' dan il-provediment hu biex, fejn hu possibbli, jigi evitat *dismemberament* ta' proprjeta'. Il-perit tekniku qies li l-art tista' tigi maqsuma fiz-zewg porzjonijiet, bejn wiehed u

iehor ugwali, b'mod li jekk lill-attur tigi assenjata l-parti ta' ma genb ir-residenza tieghu, lill-konvenut tista' tigi assenjata l-parti l-ohra b'mod li ma jsofrix pregjudizzju.

Dan l-istess artikolu gie applikat minn din il-Qorti fil-kawza "Laferla vs Farrugia", decisa fis-7 ta' Lulju, 2004, f'kaz fejn kien hemm ghalqa wahda x'jigi diviz. F'dik il-kawza intqal:

"L-artikolu ghalhekk jipprospetta li anke fejn ikun hemm iktar minn proprjeta' wahda li trid tinqasam, jekk xi hadd mill-kondividendi jkollu proprjeta' ohra tieghu biss li tmiss ma' xi wahda minnhom, ghandu dritt li jitlob li jigi assenjat dik il-proprjeta', purche' anke l-partijiet l-ohra tal-qasma ikollhom ic-cans li jigu assenjati proprjetajiet ohra immobbli. Fil-kaz in esami, hemm biss proprjeta' wahda li qed tinqasam; il-konvenut Vassallo qed jitlob li parti tigi assenjata lilu ghaliex tmiss ma' proprjeta' tieghu. Il-pjan ta' qasma jipprovdi li l-partijiet l-ohra ukoll imisshom bicca ohra mill-ghalqa u kwindi ma hemm ebda intopp ghal tali talba. Fil-fehma tal-Qorti ma jregix l-argument tal-atturi li ghaliex l-ghalqa maqsuma f'iktar minn habel wiehed dan il-principju ma japplikax – anzi jekk japplika fejn hemm iktar minn proprjeta' wahda ghandu japplika iktar f'kaz simili fejn qed tinqasam il-proprjeta'. Il-principju wara dan l-artikolu hu dak li jigi iffavorit l-konsolidament tal-proprjeta' u ghalhekk il-Qorti thoss li ghandha taqbel ma' dak li ikkonkluda l-perit tekniku, anke ghaliex il-porzjonijiet kif qasamhom huma ta' valur li huma vicin hafna ta' xulxin, salv ekwiparazzjoni modesta".

Dan hu sewwa sew dak li ghandu jsir ukoll f'din il-kawza.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-perit tekniku ipproceda ghad-divizjoni bil-procedura ta' assenjazzjoni. Hu assenja lill-attur il-fond numru 332 (li hu qed juza ghan-negozju tieghu) u l-*plot* Y (li tinsab adjacenti r-residenza tieghu) u assenja lill-konvenut il-fond numru 334 u l-*plot* X, b'dan li l-konvenut ghandu jhallas lill-attur is-somma ta' Lm24 bhala ekwiparazzjoni.

Il-konvenut, apparti li jilmenta mill-valuri moghtija, qed joggezzjona li d-divisjoni issir b'assenjazzjoni u jesigi li z-zewg porzjonijiet jitilghu bix-xorti.

Ghar-rigward tal-valuri, l-Qorti trid bilfors toqghod fuq l-istimi moghtija mill-perit tekniku, la darba hadd mill-partijiet ma talab in-nomina ta' periti perizjuri. Barra minn dan, il-Qorti qieset li l-mod kif irraguna l-perit tekniku biex wasal ghal-valuri differenti tal-fondi, mhux ragunament barra minn loku, u tapprezza l-hsieb tieghu. Il-Qorti, *kwindi*, sejra tadotta l-valuri kif moghtija mill-perit tekniku lill-proprjeta'.

Dwar il-punt l-iehor, hu veru li l-artikolu 510 tal-Kodici Civili jistabilixxi li l-ishma iridu jigu mtellghin bix-xorti, *pero'*, jirrizultaw cirkustanzi li jimmilitaw kontra li tigi adottata din il-procedura.

Fil-fatt intqal li minkejja l-qawwa ta' din ir-regola, madankollu, jibqa' dejjem miftuh ghall-Qorti li tqis ic-cirkustanzi jew fatti speci partikolari tal-kaz li jkollha quddiemha qabel ma tapplikaha automatikament – ara "Azzopardi vs Zammit", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta' Novembru, 1962 (ara ukoll Kollez. Vol. XXXIII.II.32 u 190).

Gia inghad li l-art f'Luqa Briffa, kif giet diviza, trid parti tigi assenjata lill-attur (bil-provediment tal-artikolu 503), u l-parti l-ohra lill-konvenut.

Ghar-rigward tal-fondi f'Rue d'Argens, jirrizulta li dawn iz-zewg proprjetajiet ilhom zmien twil okkupati mill-partijiet; l-attur il-fond numru 332 u l-konvenut il-fond 334. Issa, bhala principju, il-fatt li fond in divisjoni ikun okkupat minn wiehed mill-ko-proprjetarju, m'ghandux jaghtih dritt li jinsisti li dak il-fond jigi assenjat lilu, *pero'*, f'dan il-kaz, huma z-zewg ko-proprjetarji li okkupaw fond kull wiehed, u t-tnejn stabbilew in-negozju u l-avvjament taghhom mill-fond minnhom okkupat. Kif intqal, *"l'acquiescenza dei consorti protratta per tanti anni nell'occupazione della case comune da uno di essi, con iscienza loro e sotto i loro occhi, importava la loro approvazione del fatto di lui"*

– ara Cremona, *"Raccolta della Giurisprudenza sul Codice Civile"* pag. 540 u 533, u "Diacono vs Diacono", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 1892). F'dan il-kaz, il-konsorti kollha ghamlu uzu minn fond partikolari, u l-Qorti thoss li m'ghandhiex tapprova l-possibilita' li l-partijiet ikollhom jaqilbu l-hwienet. L-okkupazzjoni tal-fond *da parti* tal-attur hija kwazi ta' durata ta' 30 sena, u dan zgur ghandu l-avvjament tieghu marbut ma' dak il-hanut. Fic-cirkustanzi li l-konsorti kollha huma in okkupazzjoni tal-fondi separati, il-Qorti tikkondividi l-opinjoni tal-perit tekniku, li l-qasma tal-fondi f'Rue d'Argens issir ukoll b'assenjazzjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi ma tiehux konjizzjoni tat-tieni talba attrici *stante* rinunzja, u tipprovdi ghad-divisjoni billi, fil-waqt li tadotta l-pjan ippreparat mill-perit tekniku, tipprocedi billi tassenja lill-attur il-fond 332, Rue d'Argens, Gzira, kif ukoll il-*plot* indikata bl-ittra Y u bl-isfar fuq il-pjanta Dok. A ippreparata mill-perit tekniku, liema pjanta (li tinsab a fol. 35 tal-process) ghandha titqies parti minn din is-sentenza, u billi tassenja lill-konvenut il-fond 334, Rue d'Argens, Gzira, kif ukoll il-plot indikata bl-ittra X u bl-ahmar fuq l-istess pjanta Dok. A ippreparata mill-perit tekniku, b'ordni lill-konvenut li jhallas lill-attur is-somma ta' Lm24 bhala ekwiparazzjoni. Il-Qorti tahtar lin-Nutar Marco Burlo' biex jippubblika l-att ta' divisjoni, u tahtar lil Dr. Mark Chetcuti bhala kuratur sabiex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci; il-Qorti tordna li l-kuntratt jigi ppubblikat fl-edificcju ta' dawn il-Qrati nhar il-gimgha, 1 ta' Lulju, 2005, fil-11.30am, jew f'jum u hin iehor li jista' jigu stabbilit minn din il-Qorti fuq rikors li jista' jsir min minn hu interessat.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu nofs kull wiehed bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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