MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-16 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 186/2004

Alfred Tabone u b'digriet tas-6 ta' Dicembru 2004 dahlet fil-kawza Rose Tabone
vs
Dr. Beppe Fenech Adami u l-P.L. Hilda Ellul Mercer li b'digriet tal-25 ta' Mejju 2004 gew nominati kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-assenti Vincent Scicluna

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:

Illi l-attur Alfred Tabone kien ko-proprjetarju mal-konvenut tal-fond 16, San Gaetano, Flat 2, Triq Joseph Sciberras, Hamrun;

Illi Alfred Tabone kien jiddetjeni 1/5 mill-fond in kwistjoni bis-sahha ta' wirt u kien jiddetjeni 3/5 mill-fond in kwistjoni bis-sahha ta' kuntratti ta' xiri, liema premessa l-attur talab li tigi sostitwita fit-30 ta' Novembru 2004 u liema talba giet

milqugha fis-6 ta' Dicembru 2004 u ghalhekk minflok giet taqra "Illi Rose Tabone kienet wirtet 1/6 mill-fond in kwistjoni, u sussegwentement l-atturi kienu akkwistaw 4/6 mill-fond bis-sahha ta' kuntratti tax-xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Gafa` u n-Nutar Dottor Elena Farrugia";

Illi l-atturi ma kienux disposti li jkomplu fl-istat ta' komproprjeta` mal-konvenut;

Illi l-fond in kwistjoni ma kienx facilment divizibbli;

L-atturi talbu lill-Qorti:
1. Prevja dikjarazzjoni li l-fond mhux komodament divizibli tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond 16, San Gaetano, Flat 2, Triq Joseph Sciberras, Hamrun;

2. Tordna li r-rikavat mis-subasta jigi diviz skond il-porzjonijiet stabbiliti mil-ligi.

Bl-ispejjez u l-konvenuti nomine gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti kuraturi deputati li eccepew:

Li huma ma kienux edotti mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza u kienu rriservaw li jipprezentaw nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jigu edotti mill-fatti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti l-kuraturi deputati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-attur Alfred Tabone li fiha ssemma li l-attur kien ko-proprjetarju mal-konvenut tal-fond 16, San Gaetano, Flat 2, Triq Joseph Sciberras, Hamrun. Rose Tabone wirtet 1/6 mill-fond in kwistjoni u sussegwentement l-atturi akkwistaw 4/6 mill-fond bis-sahha ta' kuntratti tax-xiri fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Gafa` u n-Nutar Dr. Elena Farrugia. L-attur ma kienx dispost li jkompli fl-istat ta' komproprjeta` mal-konvenut ta' dan il-fond li mhux facilment divizibbli.

Illi permezz ta' rikors prezentat fit-30 ta' Novembru 2004 l-attur talab korrezzjonijiet fic-citazzjoni a tenur tal-Kap 12 art 175 billi:

1) Tigi mizjuda Rose Tabone mart l-attur bhala ko-attur fil-kawza fuq indikata;
2) Li tigi sostitwita t-tieni premessa kif fuq imsemmi;
3) Li jigi mhassar it-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni guramentata u sostitwit kif imsemmi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-kuraturi deputati li fiha ssemma li huma ma kienux edotti mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza u rriservaw li jipprezentaw nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba huma jigu edotti mill-fatti.

Rat il-verbal tal-4 ta' Ottubru 2004 li bih gie nominat il-Perit Renato Laferla.

Rat ir-rapport tal-Perit Laferla li fih issemma li:

"Fl-access fuq gja msemmi, minnu mizmum, l-esponent ikkonstata li l-fond "de quo" huwa wiehed minn zewg appartamenti, u illi fih jabita l-attur, li jikkomprendi s-segwenti kumditajiet:-

(a) <u>Fis-Sular tal-Art</u>

(A) Intrata/Ambjent tat-tarag; accessibbli mit-triq, minn bieb ta’ barra li jgib in-numru indikat; li hija detenuta, in komun, mal-proprjetarju tal-Appartament Nru. (1) – dak tas-sular tal-art -; b’tarag, li jikkonduci ghas-sulari superjuri, liema tarag huwa maghluq bil-hadid u li jappartjeni kollu kemm hu man-Nru. (2).

(b) Fis-Sular ta’ Fuq

(A) Ambjent tat-tarag; li fih tarag li jikkonduci ghas-sular tal-art u iehor li jikkonduci ghas-sular tal-bejt; li jaghti access ghall-(B),

(B) Ambjent ta’ dizinpenn; accessibli minn (A) u li jaghti access ghall-(C) u (D),

(C) Kamra fuq il-faccata, (sovrapposta) ghall-garage tal-pjanterren nru. (18) fl-istess triq, proprjeta` ta’ terzi; accessibbli minn (B); u b’gallarija mikxufa, li taghti ghal fuq it-triq,

(D) Kamra; accessibbli minn (B) u li taghti access ghall-(E) u (F); b’tieqa li taghti ghal fuq il-bitha tal-fond (l-appartament Nru. (1) sottopost,

(E) Kamra; accessibbli minn (D); b’tieqa li taghti ghal fuq il-bitha ga fuq imsemmija,

(F) Kamra ohra; ukoll accessibbli minn (D), u li taghti access ghall-(G), (H) u (I),

(G) Ambjent tad-wc; li fih wc u wash-hand basin; ccessibbli minn (F); u b’tieqa li taghti ghal fuq l-istess bitha ga msemmija’

(H) Kamra tal-banju; li fiha banju, wc, u wash-hand basin, (u fejn tinzamm anke l-washing machine); accessibbli wkoll minn (F); u li ghandha tieqa ghal fuq l-istess bitha ga msemmija,

(I) Veranda; li fiha, f’tarf minnhom, “built-in cupboard”; accessibbli minn (F), u li taghti access ghal (J),

(separata mill-imsemmija (F) b'mobilja – partition; b'tieqa kbira, li taghti ghal fuq il-bitha ta' wara tal-fond sottopost ga msemmi, u

(J) Kitchenette, accessibbli minn (I); u b'tieqa li taghti ghal fuq l-istess bitha, immedjatament qabel imsemmija.

(c) Fis-sular tal-bejt

(A) Ambjent tgat-tarag; b'tarag li jikkonduci ghas-sulari inferjuri, li jaghti access ghall-(B),

(B) Ambjent ta' dizinpenn, accessibli minn (A), u li jaghti access ghal (C) u (D),

(C) Kamra,; accessibbli minn (B), li ghandha tieqa ghal fuq it-triq u tieqa ohra ghal fuq il-bejt (D),

(D) Bejt, accessibbli minn (B), u li jaghti access ghall (E) u (F); li fih tank ghall-ilma, dish antenna u kondizzjonatur tal-arja,

(E) Bicca bejt, in parti mibnija b' xi hames filati hitan madwara; accessibbli minn (D), u li taghti access ghal (F), u

(F) Kamra zghira u baxxa; imsaqqfa bil-pjanci, accessibli minn (E).

Is-sottofirmat qieghed prezenzjalment jikkonferma li dan il-fond, hawn fuq deskritt, li huwa liberu u frank minn kwalunkwe pis u servitu`, eccetto ghal dawk awtomatikament naxxenti mis-sovrapozizzjoni tieghu ghal fondi ta' terzi, mhuwiex komodament divizibbli, u dan kif qed jigi asserit mill-attur fit-talba attrici tieghu.

Is-sottofirmat daqshekk ghandu llum umilment x'jirrelata quddiem dina l-Onorabbli Qorti."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba biex il-Qorti tordna li jsir bejgh b'licitazzjoni ta' fond numru 16, San Gaetano, Flat

2, Triq Joseph Sciberras, Hamrun. Illi l-attur sostna li huwa flimkien ma' martu Rose Tabone proprjetarju ta' erba' partijiet minn sitta tal-fond in kwistjoni u li Rose Tabone wirtet 1/6. Stante li l-attur mhuwiex dispost li jkompli fl-istat ta' komproprjeta` mal-konvenut, u li l-fond mhuwiex komodament divizibbli, huwa pproceda bil-kawza odjerna.

Irrizulta li Rose Tabone wirtet parti wahda minn sitta ta' dan il-fond (a fol 5 sa 8), u sussegwentement l-atturi Alfred Tabone u martu Rose Tabone akkwistaw erba' partijiet minn sitta mill-fond permezz tal-kuntratti esebiti (a fol 9 sa 14).

Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' aktar bi shab ma' ohrajn, hija regolata bl-Artikoli 515 sa 523 tal-Kodici Civili. Illi skond l-Artikolu 518 (1), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, ma hix mehtiega l-ebda formalita`, u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi ezegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti. Huwa stipulat ukoll, fl-Artikolu 516 li "Meta hemm lok ghal licitazzjoni, din tista' tigi mitluba minn kull wiehed mill-komproprjetarji, ikun kemm ikun sehmu fil-haga." [**Grech v G. Zammit -** Appell Civili 15.07.69**, Giovanni Bugeja v Prof. Don P.P. Saydon** [Vol 32 p.1 p.368, u - **Kurunell Stephen Borg noe v AIC Gustavo Romeo Vincenti –** App Civ. 29.03.1957]

Illi t-talba sabiex fond mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid tigi ezaminata skond il-principji elenkati fil-ligi li jirregolaw il-qasma tal-beni in komun. F'dan il-kuntest, ta min isemmi l-Artikolu 502 tal-Kap 16 li jtenni li: "Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura." Purche` li dan jista' jsir "bla xkiel u minghajr hsara" skond l-Artikolu 501 (2) tal-Kap 16.

Principju iehor jitnissel mill-Artikolu 496 tal-Kodici Civili fejn jinghad li: "Hadd ma' jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni, kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem,

ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'ghandhiex issir…."

F'dan il-kuntest, ta min ighid ukoll, li l-licitazzjoni hija l-eccezzjoni ghar-regola u tikkwalifika bhala rimedju straordinarju. Fis-sentenza **Rita Grech et vs Giuseppe Zammit et** deciza mill-Appell Civili fil-15 ta' Lulju 1969, inghad li: "il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi." Illi l-Artikolu 515 tal-Kodici Civili jfisser f'liema cirkostanzi ghandha ssir bejgh b'licitazzjoni u hu specifikament imsemmi, "Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara….."

Illi huwa importanti hafna li jigi ezaminat jekk l-immobbli hux komodament divizibbli jew le. Huwa minnu li l-kondividendi ghandhom dritt jikkonsegwixxu s-sehem taghhom in natura. Kif inghad f'**Giuseppe Galea et vs Jessie Borg** deciza mill-Qorti Civili Prim Awla, fit-28 ta' April 2003; "Dan id-dispositiv, (li jezisti fl-Artikolu 502) s'intendi jrid jigi ko-ordinat mad-dispositiv l-iehor li jipprovdi li biex issir il-qasma materjali, hemm bzonn li l-fond ikun komodament divizibbli u bla diskapitu (Artikolu 515 tal-Kapitolu 16)." Fil-kawza **Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech** deciza mill-Prim Awla fit-8 ta' Marzu, 1983 intqal: "Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz tad-divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."

F'dan l-istess kaz, gie kkwotat, **Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe** deciza mill-Prim'Awla Qorti Civili fis-6 ta' Marzu 1948, fejn gie ritenut li "meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati." Fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Conti vs George Tonna** deciza mill-Prim'Awla fl-24 ta' Marzu, 1983 intqal:

“Mill-banda l-ohra l-Artikolu 552 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara , u ma tkunx tista’ ssir tpattija b’beni ohra in komun ta’ xorta differenti, izda ta’ l-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b’licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.” Ara wkoll **Edwards Mayor Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et** deciza mill-Prim’ Awla fit-22 ta’ Jannar 1999.

Illi mid-deskrizzjoni tal-bini moghtija mill-perit tekniku, fir-rapport tieghu, jirrizulta li l-fond mhuwiex komodament divizibbli. Illi fin-nuqqas ta’ prova ohra jew ta’ xi kontestazzjoni, il-Qorti m’ghandha l-ebda raguni biex ma toqghodx fuq is-sottomissjonijiet tal-perit tekniku. Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddikjara li l-fond in kwistjoni mertu ta’ din il-kawza, ma jistax jinqasam minghajr xkiel u hsara.

E. **KONKLUZJONIJIET:**

Il-Qorti tilqa’ t-talba ta’ l-atturi u tiddikjara li l-fond li jgib in-numru 16, San Gaetano, Flat 2, Triq Joseph Sciberras, Hamrun, ma jistax jinqasam bla xkiel u bla hsara, u ghalhekk tordna l-imsemmi fond jinbiegh b’licitazzjoni taht is-setgha ta’ din il-Qorti, bil-procedura mfissra mil-ligi ghall-bejgh fl-irkant bil-Qorti, u d-dhul mill-imsemmi bejgh jinqasam bejn il-partijiet skond l-ishma rispettivi.

Spejjez nofs ghal Rose Tabone, terz ghal Alfred Tabone u 1/6 ghal Vincent Scicluna.

< Sentenza Finali >

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