MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2006

Citazzjoni Numru. 651/2005

Gaetana Grech, Cajetan Grech, Carmel sive Charles Grech, Nerika sive Henrietta Dalli, Joseph Grech, Maria Grazia sive Grace Scerri u John Grech
vs
Dr. Anthony Cutajar u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici nominati bhala Kuraturi Deputati b'digriet tal-21 ta' April, 2005 sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Maria Dolores Batch

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:
Illi l-attrici Gaetana Grech kienet il-proprjetarja tas-sehem ta' nofs indiviz u uzufruttwarja tan-nofs indiviz l-iehor tal-fond sitwat gewwa 30, Barbara House, Triq is-Sewwieqa, Hamrun, filwaqt illi l-atturi l-ohra, ahwa Grech, flimkien mal-konvenuta l-assenti Maria Dolores Batch, kienu l-komproprjetarji tas-sehem indiviz ta' wiehed minn erbatax (1/14) kull wiehed ta' l-istess fond fuq imsemmi, skond kif

kellu jirrizulta ahjar mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-mejjet George Grech redatt min-Nutar Joseph Henry Saydon u datata 9 ta' April 2002, li kopja taghha giet annessa mac-citazzjoni u mmarkata u bhala Dok. A;

Illi l-atturi ma kienux jixtiequ jibqghu izjed f'komproprjeta` mal-konvenuta l-assenti Maria Dolores Batch, fil-fond de quo, u effettivament kienu anke ghamlu proposti lill-istess konvenuta sabiex, inter alia, jakkwistaw is-sehem taghha fl-istess fond;

Illi b'danakollu, kien irrizulta li l-konvenuta l-assenti Maria Dolores Batch ma kenitx disposta li tersaq ghall-bejgh tas-sehem taghha fil-fond de quo u, minkejja diversi interpellazzjonijiet lilha maghmula f'dan ir-rigward, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 1 ta' April 2005 li kopja taghha giet prezentata mac-citazzjoni u mmarkata bhala Dok. B, huma kienu baqghu minghajr ebda risposta;

Illi bhala konsegwenza ta' l-agir tal-konvenuta, l-atturi kienu qed jigu prekluzi milli jakkwistaw ir-rimanenti sehem indiviz ta' wiehed minn erbatax (1/14) appartenenti lill-konvenuta, kif ukoll milli jfittxu l-bejgh tal-fond intier lil terzi;

Illi fl-umili fehma ta' l-atturi, il-fond de quo ma kienx komodament divizibbli fl-ebda porzjon bejn il-partijiet;

Illi l-Avukat Anthony Cutajar u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici kienu gew nominati bhala Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti konvenuta Maria Dolores Batch, fl-atti ta' l-ittra ufficjali fuq imsemmia (Dok. B);

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi sabiex jikkonstataw jekk il-fond de quo huwiex komodament divizibbli, illi l-fond sitwat gewwa 30, Barbara House, Triq is-Sewwieqa, Hamrun, ma huwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet;

2. Tordna l-bejgh in licitazzjoni ta’ l-istess fond bejn il-partijiet, fil-proporzjon tal-kompartecipazzjoni rispettiva taghhom fl-istess fond.

B1-ispejjez kontra l-konvenuti kuraturi deputati li 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:

1. Illi f’dan l-istadju huma ma kienux edotti mill-fatti tal-kawza.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti kuraturi deputati.

Rat id-digriet tat-22 ta’ Settembru, 2005 li bih gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala Perit Arkitett.

Rat ir-rapport tal-Perit Godwin Abela li fih ghamel is-segwenti deskrizzjoni u valutazzjoni:

“DESKRIZZJONI W VALUTAZZJONI

L-esponent jissottometti bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti s-segwenti deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond in kwistjoni wara li ha in konsiderazzjoni kull aspett li jirrifletti l-valur tal-imsemmija proprjeta` inkluz il-lokazzjoni tal-fond, il-kundizzjoni u pizijiet ohrajn.

Barbara House, 30 Triq is-Sewwieqa, Hamrun.

Il-fond hu *maisonette* fl-ewwel sular li jinsab f'zona aktar recentement zviluppata tal-Hamrun.

Il-fond hu sottstanti ghall-*maisonette* ohra fit-tieni sular. Il-fond jikkonsisti f'entrata, salott, kamra tal-banju, tlett kmamar tas-sodda, bitha interna, kcina w *breakfast room* u bitha fuq wara.

Il-fond mibni b'hitan tal-gebel u saqaf tal-konkos, aperturi tal-*aluminium* inkluz il-bieb tal-kamra tal-banju u madum tal-art tip *terrazzo.* Il-fond ghandu s-servizzi ta'dawl u ilma w jinsab f'kundizzjoni tajba bi bzonn ta' manutenzjoni hafifa. Il-kmamar l-ohra m'ghandhomx bibien.

Il-fond hu suggett ghal cens annwu w perpetwu ta' Lm25 (hamsa w ghoxrin liri Maltin).

<u>Valutazzioni - Lm 38,000 (tmienja w tletin elf liri Maltin)</u>.

KONKLUZJONI

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti:

(i) illi l-fond in kwistjoni ma huwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet;

(ii) illi l-Onorabbli Qorti ghandha tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-istess fond u tqassam ir-rikavat fil-proporzjoni kompartecipativa taghhom.

Tant ghandu l-esponent x'jissottometti ghal wisq aktar savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba biex il-Qorti tordna li jsir bejgh b'licitazzjoni ta' fond numru 30, Barbara House, Triq is-Sewwieqa; Hamrun. Illi l-attrici hija proprjetarja tas-sehem ta' nofs indiviz u uzufruttwarja tan-nofs indiviz l-iehor tal-fond in kwistjoni, stante li l-attrici ma tixtieqx tkompli fl-istat ta' komproprjeta` mal-konvenuta u l-fond mhuwiex komodament divizibbli, hija pprocediet bil-kawza odjerna. Min-naha l-ohra, il-kuraturi konvenuti eccepew li mhux edotti mill-fatti tal-kaz.

Illi rrizulta li originarjament, dan il-fond kien jappartjeni lil George Grech. Illi mid-dikjarazzjoni ***causa mortis*** tal-mejjet George Grech, datata 9 ta' April 2002, a fol 6 u 7, jirrizulta li Gaetana Grech hija proprjetarja ta' nofs indiviz tal-fond ***de quo*****,** u l-atturi l-ohra Grech, flimkien mal-konvenuta l-assenti Maria Dolores Batch huma komproprjetarji ta' parti wahda minn erbatax kull wiehed, tal-fond in kwistjoni. Illi ghalkemm il-konvenuta giet interpellata permezz ta' ittra ufficjali datata 1 ta' April 2005 (a fol 8) hija baqghet ma tat l-ebda risposta, u anqas ma tat risposta ghall-ittri mibghuta lilha mid-Deputat kuratur (a fol 32 u 33).

Illi l-kwistjoni tal-bejgh b' licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' iktar 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 hija 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 esegwita 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 vs G. Zammit –** Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja vs Prof. Don P.P. Saydon** (25.02.1946) Vol 32 p.I p.368, u – **Kurunell Stephen Borg noe vs 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-komproprjtarji 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 nomine** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fis-6 ta' Marzu 1948, fejn gie ritenut li:
"meta l-beni ma jistghux jiqasmu 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 mibjigha 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, jidher car li d-daqs tal-fond mhuwiex tali li jista' jinqasam fl-ishma li minnhom kull wiehed u wahda mill-partijiet jistghu jiehdu sehemhom. Jidher ghalhekk, li l-mobbli mertu ta' din il-kawza ma jistax jinqasam minghajr xkiel. Illi l-istess perit, wara li ghamel id-deskrizzjoni tal-bini u kkunsidra l-fatturi kollha, ta stima tal-bini fl-ammont ta' tmienja u tletin elf Liri Maltin (Lm38,000.00)

Illi l-Qorti m'ghandha l-ebda raguni biex ma toqghodx fuq l-istima
moghtija mill-perit tekniku minnha mahtur.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghall-motivi fuq imsemmija l-Qorti tiddikjara li l-fond sitwat gewwa 30, Barbara House, Triq is-Sewwieqa, Hamrun, ma huwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet, u tordna l-bejgh in licitazzjoni ta' l-istess fond bejn il-partijiet, fil-proporzjon tal-kompartecipazzjoni rispettiva taghhom fl-istess fond.

Spejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-partijiet skond il-kwota rispettiva, izda tal-kuraturi provizorjament jithallsu mill-atturi u in segwitu jitnaqqsu mis-sehem spettanti lill-assenti.

< Sentenza Finali >

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