MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2006

Citazzjoni Numru. 202/2006

Perit Ian Zammit
vs
Licari Estate Limited

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tal-rikorrent li bih ippremetta:

1. Illi huwa kien proprjetarju ta' nofs indiviz ta' porzjoni ta' art li tinsab fi Triq ic-Cink, Madliena, limiti ta' Gharghur formanti parti mill-art denominata "tal-Gbejjel", kif kien jirrizulta ahjar mill-kuntratt ta' akkwist relattiv tad-9 ta' Dicembru 2002 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo` (kopja annessa mar-rikors).

2. Illi s-socjeta` intimata kienet proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor.

3. Illi l-kontendenti ma kienu waslu f’ebda ftehim sabiex jaslu ghal-likwidazzjoni u divizjoni bonarja tal-assi in komuni bejniethom u per konsegwenza r-rikorrent ma kienx xtaqt li jibqa’ f’ kommunjoni mas-socjeta` intimata u kwindi ma kellux triq ohra ghajr li jagixxi fil-Qorti.

L-attur talab lill-Qorti li, prevja d-dikjarazzjoni li r-rikorrent huwa proprjetarju ta’ l-kwota ta’ nofs indiviz tal-proprjeta` fuq indikata u s-socjeta` intimata proprjetarja tar-rimanenti tal-kwota indiviza tal-proprjetajiet fuq deskritti:

1) Tiddividi l-proprjeta` in kwistjoni bejn il-kontendenti fil-kwota spettanti lilhom, okkorendo bl-opera ta’ periti nominandi;

2) F’kaz li jirrizulta li l-proprjeta` imsemmija ma kenitx komodament divizibbli bejn il-kontendenti, il-Qorti tordna l-bejgh in licitazzjoni ta’ l-istess proprjeta` u li konsegwentement tordna li r-rikavat mill-imsemmi bejgh jigi spartit bejn il-kondendenti skond il-kwoti lilhom spettanti bl-eskluzjoni ta’ oblaturi estraneji - kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrent.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata li biha gie eccepit:

1. Illi s-socjeta` intimata ma kenitx qed topponi li ssir licitazzjoni tal-art mertu ta’ din il-kawza.

2. Illi s-socjeta` intimata madankollu talbet li oblaturi estranei jithallew jippartecipaw fil-licitazzjoni.

3. Illi l-ispejjez gudizzjarji relattivi ghal din il-kawza, kif ukoll dawk realttivi ghall-licitazzjoni u l-atti kollha konsegwenti u relattivi, kellhom jigu sopportati bejn il-kondividendi skond il-kwoti rispettivi taghhom.

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati tas-socjeta` intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Xehed ir-rikorrent u esebixxa pjanta tal-art in kwistjoni u valwazzjoni. Din tghid hekk:
<u>"VALWAZZJONI</u>
<u>Art denominata "Tal-Gbejjel" fi Triq ic-Cink, Madliena</u>

Din l-art fiha kejla superficjali ta' cirka disghat elef mitejn hamsa u disghin punt erbgha tmienja metri kwadri (9,295.48 m.k) ossia cirka tmint (8) itmien, siegh wiehed (1) u sitt (6) kejliet, liema art hija murija mberfla bil-kulur ahmar fuq il-pjanta (li tinkorpora site plan), hawn annessa u awtentikata minn Nutar Marco Burlo bhalha vera kopja tal-original anness mal-att tieghu tad-disgha (9) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tnejn (2002).

L-art ghanda konfigurazzjoni irregolari u tikkonsisti f'lenza twila u dejqa li hija bejn wiehed u iehor parallela ma Triq ic-Cink u mal-qiegh ta' Wied id-Dis u parti iktar kwadra li ghandha pendil pjuttost ripidu ghaliex tinzel lejn il-wied. Il-bicca l-kbira minn din it-tieni parti tal-art tikkonsisti minn blat mikxuf filwaqt li hafna mill-ewwel parti intradmet u illum tifforma parti minn Triq ic-Cink. L-art tinsab iktar minn sular 'l isfel mill-livell tat-triq u l-access ghaliha huwa pjuttost difficli. L-art tinsab il-barra mill-konfini tal-arei ghall-izvilupp.

Wara li hadt in konsiderazzjoni d-daqs, l-ghamla, u s-sitwazzjoni ta' din l-art kif ukoll kull haga rilevanti ohra,

jiena tal-opinjoni li l-prezz li tinbiegh fis-suq huwa sittin elf lira Maltija (Lm60,000).”

Rat illi fit-12 ta’ Dicembru, 2006 gie vverbalizzat minn Dr. Vella ghas-socjeta` intimata li jaqbel mal-valutazzjoni u deskrizzjoni ta’ l-art, mertu tal-kawza, prezentata llum mir-rikorrent.

Dr. Vella ghas-socjeta` intimata u Dr. Cassar Pullicino ghar-rikorrent iddikjaraw li
1. Jaqblu li l-art ma kenitx komodament divizibbli u
2. Li jigu ammessi oblaturi estranji fil-licitazzjoni ta’ l-art.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:
Illi ghalhekk irrizulta li r-rikorrent u s-socjeta` intimata huma s-sidien indivizi ta’ bicca art denominata “Tal-Gbejjel” fi Triq ic-Cink, Madliena li fiha kejla superficjali ta’ cirka disghat elef mitejn hamsa u disghin punt erbgha tmienja metri kwadri (9,295.48 m.k) ossia cirka tmint (8) itmien, siegh wiehed (1) u sitt (6) kejliet. L-art ghandha konfigurazzjoni irregolari u tikkonsisti f’lenza twila u dejqa li hija bejn wiehed u iehor parallela ma’ Triq ic-Cink u mal-qiegh ta’ Wied id-Dis u parti iktar kwadra li ghandha pendil pjuttost ripidu ghaliex tinzel lejn il-wied. Il-bicca l-kbira minn din it-tieni parti tal-art tikkonsisti minn blat mikxuf filwaqt li hafna mill-ewwel parti intradmet u illum tifforma parti minn Triq ic-Cink. L-art tinsab iktar minn sular ‘l isfel mill-livell tat-triq u l-access ghaliha huwa pjuttost difficli. L-art tinsab il-barra mill-konfini tal-arei ghall-izvillup. Mehud kont tad-daqs, l-ghamla, u s-sitwazzjoni ta’ din l-art kif ukoll kull haga rilevanti ohra, jidher li l-valur tal-art hu ta’ sittin elf lira Maltija (Lm60,000). L-art hija proprjeta` nofs tar-rikorrenti u n-nofs tas-socjeta` intimata. L-art mhix komodament divizibbli u li fil-bejgh in licitazzjoni ghandhom jigu ammessi oblaturi estranji.

E. KONKLUZJONIJIET:
Ghal dawn il-motivi tilqa’ t-tieni talba tar-rikorrent fis-sens li tiddikjara l-proprjeta` imsemmija mhux komodament divizibbli bejn il-kontendenti;

Ghalhekk tordna l-bejgh in licitazzjoni ta' l-istess proprjeta`;
Tordna li konsegwentement ir-rikavat mill-imsemmi bejgh jigi spartit bejn il-kontendenti bin-nofs kull parti;
Ghandhom jithallew oblaturi estranei jippartecipaw fil-licitazzjoni.

Illi l-ispejjez gudizzjarji relattivi ghal din il-kawza, kif ukoll dawk relattivi ghall-licitazzjoni u l-atti kollha konsegwenti u relattivi, ghandhom jigu sopportati bejn il-kondividendi nofs kull wiehed.

< Sentenza Finali >

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