FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF
ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' April, 2001.

Numru 72

Citaz. Nru. 2430/99GV

Doc. Nru. 60-01

Mary Anne sive Marion Camilleri

vs

Emmanuel sive Noel Camilleri

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi l-partijiet kienu sseparaw bonarjament kif jidher mill-kuntratt datat 21 ta' Awissu, 1995 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, kopja hawn annessa u mmarkata Dok. A;

Premess illi minkejja illi l-partijiet isseparaw u giet xjolta l-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejniethom, il-fond villa bl-isem "Ir-Rummiena" flimkien mal-gnien, *swimming pool* u l-artijiet ta' madwaru kif deskritti aktar dettaljatament f'artikolu 17.i tal-kuntratt Dok. A, li tinsab fi triq bla isem fl-inhawi maghrufa bhala Hal Dragu l-Bidnija, limiti tal-Mosta, baqghet propjeta' tal-partijiet in komuni f'porzjonijiet ugwali, skond kif jirrizulta mill-istess artikolu 17.i tal-kuntratt fuq imsemmi;

Premess illi fl-imsemmi kuntratt tal-21 ta' Awissu, 1995, il-partijiet kienu qablu illi l-imsemmija propjeta' tal-Bidnija kellha tinbiegh u r-rikavat kellu jigi diviz f'partijiet ugwali bejn il-partijiet, wara illi jkun thallas kwalunkwe dejn pendenti in konnessjoni ma l-imsemmija propjeta';

Premess illi skond l-artikolu 17.5 tal-imsemmi kuntratt il-partijiet kienu obbligaw ruhhom illi ghall-sentejn mid-data tal-kuntratt l-ebda wiehed minnhom ma kien ser jipprocedi legalment sabiex isir il-bejgh b'licitazzjoni tal-fond imsemmi;

Premess illi s-sentejn mid-data tal-kuntratt ghaddew, u minkejja dan, il-fond inkwistjoni ghadu ma nbieghx, u stante illi jezistu l-elementi kollha biex isir bejgh b'licitazzjoni skond l-artikolu 515 tal-Kodici Civili Kap. 16;

L-attrici talbet lil din il-Qorti, prevja l-ftehim bejn il-partijiet li wara d-dekors ta' sentejn mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' separazzjoni fuq imsemmi, kull parti ghandha d-dritt li tipprocedi bil-bejgh in licitazzjoni tal-villa u art imsemmija fil-kuntratt fuq imsemmi u ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skond l-artikolu 515 tal-Kodici Civili sabiex hija tordna l-bejgh b'licitazzjoni:

1. Tordna illi jsir il-bejgh b'licitazzjoni tal-fond villa bl-isem "Ir-Rummiena" flimkien mal-gnien, *swimming pool* u l-artijiet ta' madwara kif deskritti aktar dettaljatament f'artikolu 17.i tal-kuntratt Dok. A, li tinsab fi triq bla isem fl-inhawi maghrufa bhala Hal Dragu fil-limiti tal-Mosta, u dana skond l-artikolu 521 tal-Kodici Civili;

2. Tordna illi r-rikavat mill-bejgh ghandu jinqasam f'partijiet ugwali bejn il-partijiet wara illi jkun thallas kwalunkwe dejn ezistenti koncernanti il-fond in kwistjoni, kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet imsemmija;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri legali tas-27 ta' Ottubru, 1997, u tal-24 ta' Settembru, 1999, u Lm15 tal-konsult kontra l-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut a fol. 14 tal-process fejn eccepixxa:

1. Preliminarjament, illi l-fond “Villa Rummiena” in komun bejn il-partijiet huwa kbir bizzejjed biex jinqasam komodament f’zewg porzjonijiet ta’ valur ugwali u ghalhekk a tenur tal-artikolu 515(1) Kap 16 ma jistax jinbiegh in licitazzjoni;

2. Fil-mertu u minghajr pregudizzju, illi l-fond ma nbieghx ghax ma kienx hemm offerti accettabbli ghalkemm ilu fuq is-suq ghal diversi snin u jekk jinbiegh f’dawn iz-zminijiet ikun ta’ pregudizzju ghall-esponenti li juzah bhala rezidenza ordinarja tieghu flimkien ma uliedhom;

3. Illi ghal-finijiet tat-tieni talba, qabel il-qsim tar-rikavat, apparti li jithallas id-dejn pendenti registrat fuq l-istess fond, l-esponenti ghandu jigi rifus bl-ammont ta’ pagamenti kontra l-istess dejn li jkun ghamel mid-data tas-separazzjoni (21 ta’ Awissu, 1995) sad-data tal-eventwali bejgh a tenur tal-klawsola 17.2 tal-kuntratt ta’ separazzjoni Dok. A mac-citazzjoni;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rikors tal-attrici tal-25 ta’ Jannar, 2001 fejn talbet li din il-Qorti tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha tal-15 ta’ Dicembru, 2000 u minflok tordna lill perit nominat sabiex jistma biss il-valur tal-propjeta’ minghajr ebda indagini jekk din hiex kommodament divizibbli jew le ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess rikors.

Rat ir-risposta tal-konvenut fejn qal li hu ghandu dritt li jinsisti li jekk il-fond jista’ jinqasam f’zewg porzjonijiet, m’ghandiex issir il-licitazzjoni.

KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI

Ir-regola fondamentali fil-ligi hija li, biex wiehed johrog mill-komunjoni, ghandha ssir id-divizjoni in natura. Ir-rimedju tal-licitazzjoni huwa straordinarju, u wiehed ghandu jirrikorri ghalih meta ma hemmx dissens bejn il-partijiet, jew meta ma hemmx xi persuna inkapaci, u fil-kazijiet eccezzjonali stabbiliti mill-ligi.

Meta l-fond huwa divizibbli komodament u minghajr diskapitu, ma ghandux jigi applikat ir-rimedju tal-licitazzjoni. Komodament, jigifieri minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti; minghajr diskapitu, jigifieri illi m'ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu.

L-applikazzjoni ta' dawn ir-rekwiziti hija kwistjoni kollha ta' fatt (ara sentenza Vol 33 p 1 p 329 Meilak vs Zahra Scicluna).

KONSIDERAZZJONIJIET

B'kuntratt tal-21 ta' Awissu, 1995 Dok A il-partijiet kienu ftehemu li l-imsemmija propjeta' fil-Bidnija kellha tinbiegh u r-rikavat kellu jigi diviz f'partijiet ugwali bejn il-partijiet. Huma kienu obbligaw ruhhom li ghal sentejn mid-data tal-kuntratt l-ebda wahda minnhom ma kienet ser tipprocedi legalment sabiex isir il-bejgh b'licitazzjoni tal-fond imsemmi. Billi issa ghadda z-zmien miftiehem l-attrici pprocediet bit-talba odjerna.

Il-konvenut qed jinsisti li l-fond huwa komodament divizibbli u ghalhekk m'ghandiex issir il-licitazzjoni.

Tikkunsidra

Fil-kaz in ezami l-azzjoni ta' l-attrici hi bazata fuq klawsola miftehma bejn

il-partijiet fil-kuntratt ta' separazzjoni fejn qablu li wara sentejn il-post ghandu jinbiegh in licitazzjoni. L-azzjoni hija bazata fuq dan il-kuntratt u *pacta sunt servanda* Art 992 Kap 16. Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom.

Il-fond irid ikun divizibbli komodament u minghajr diskapitu, cioe' minghajr pregudizzju ghall-interessi tal-kondividenti u m'ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu.

Issa fil-kaz in ezami l-attrici ma tridx tiehu ebda parti mill-propjeta' mertu tal-kawza ghax ma tridx tabita fejn zewgha u anke jekk tinghata dan is-sehem mill-propjeta' wara li tigi maqsuma din ser iggib prezz hafna inqas milli kieku l-propjeta' kellha tinbiegh bhala haga wahda. Ghahekk f'dan is-sens anke jekk materjalment jista' jinghad li l-propjeta' tista' tkun divizibbli kemm jista' jinghad li hija "komodament" divizibbli mhux biss materjalment imma wkoll minghajr pregudizzju ghall interessi tal-kondividenti u minghajr deprezzament tal-valur ekonomiku tal-fond.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi billi timmodifika d-digriet taghha precedenti tal-15 ta' Dicembru, 2000 u tordna lill Perit Alan Saliba sabiex jistma biss il-valur tal-propjeta' minghajr ebda indagini jekk din hiex kommodament divvizibbli jew le. Spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
DEPUTAT REGISTRATUR