MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 214/2006

Rikors Nru: 214/06FS

Lawrence Baldacchino, John Baldacchino u Alfred Baldacchino
vs
Carmelo Baldacchino
Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti Lawrence Baldacchino, John Baldacchino u Alfred Baldacchino li bih esponew:

1. Illi fis-26 ta' Jannar, 1975 miet Joseph Baldacchino (Dokument A), missier il-partijiet kontendenti, u fl-4 ta' Gunju, 1998 mietet Maria Dolores Baldacchino (Dokument B) armla ta' l-imsemmi Joseph u omm il-partijiet kontendenti.

2. Illi l-imsemmija Joseph u Maria Dolores konjugi Baldacchino kienu ghamlu testment "unica charta"

in atti n-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech tas-17 ta' Ottubru, 1974 illi permezz tieghu ***"inter alia"*** innominaw lill-erba' uliedhom, cioe` l-partijiet kontendenti, bhala eredi taghhom f'sehem indaqs bejniethom. (Dokumenti C, D u E).

3. Illi sussegwentement, wara l-mewt ta' zewgha Joseph, l-imsemmija Maria Dolores Baldacchino ghamlet testment in atti n-Nutar Dottor Joseph Henry Sicirha tat-2 ta' Awissu, 1988 illi permezz tieghu hija nnominat lill-erba' uliedha l-partijiet kontendenti, bhala eredi taghha f'sehem indaqs bejniethom salv il-prelegat imholli skond it-tieni artikolu ta' l-istess testment (Dokumenti F, G u H).

4. Illi r-rikorrenti jixtiequ li ma jibqghux jippossedu in komun bejniethom u bejn l-intimat il-wirt lilhom devolut kif spjegat hawn fuq, u ghalhekk talbu li din l-Qorti joghgobha:

i. Tillikwida l-assi ereditarju ta' Joseph Baldacchino, missier il-partijiet kontendenti, li miet fis-26 ta' Jannar, 1975 kif fuq jinghad.

ii. Tillikwida l-assi ereditarju ta' Maria Dolores Baldacchino, omm il-partijiet kontendenti, li mietet fl-4 ta'Gunju, 1998 kif fuq jinghad.

iii. Tordna d-divizjoni ta' l-assi ereditarju ta' l-imsemmi Joseph Baldacchino f'erba porzjonijiet indaqs u tassenja porzjon lil kull wiehed mill-partijiet kontendenti.

iv. Tordna d-divizjoni ta' l-assi ereditarju ta' l-imsemmija Maria Dolores Baldacchino, u previja li ssir l-immissjoni fil-pussess tal-prelegat imholli lir-rikorrenti kif fuq spjegat tassenja lil kull wiehed mill-partijiet kontendenti l-porzjon lilu spettanti mill-assi relattiv.

v. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni ta' l-immobbli li jirrizultaw li mhumiex komodament divizibbli, jekk dan ikun neccessarju u opportun ghall-istess divizjoni.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li gie ngunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

Il-konvenut gie debitament notifikat bil-procedura ta' l-affissjoni u pubblikazzjoni izda baqa' kontumaci. Tosserva wkoll li fit-30 ta' Mejju, 2007 (fol 38 tal-process), il-kovenut deher assistit minn Dr Stefan Zrinzo Azzopardi.

B. PROVI:

Rat id-digriet tat-30 ta' Mejju 2007, li permezz tieghu gie nominat il-Perit Arkitett Godwin Abela bhala Perit Tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Godwin P.Abela fejn issemma li:

"DESKRIZZJONI W VALUTAZZJONI TAL-PROPJETA MMOBLI

L-esponent, wara li acceda fuq il-propjeta hawn taht deskritta w wara li ha in konsiderazzjoni kull aspett li seta' jaffetwwa l-valur tal-istess propjeta nkluz il-lokazzjoni, kunsizzjoni, pizijiet u zvilupp potenzjali, jaghmel is-segwenti valutazzjoni.

Nru. 46 Triq Carlo Manche`, Gzira.

Il-propjeta tikkonsisti f'fond zghir ta' zewg sulari li jinsab fl-Urban Conservation Area tal-Gzira w li skond il-pjan lokali approvat f'Awissu 2006 gie dikjarat ***Landmark Building*** taht ***Policy*** NHSE08 w ghaldaqstant ma jistghax jsir zvilupp fuqu hlief dak limitat skond ir-regolament ***in vigore*** ghall-bini smili w dan jeskludi zieda fl-gholi tal-binja esistenti.

L-ewwel sular tal-fond ezistenti jikkonsisti f'entrata w tarag ghal fuq, kamra laterali b'bitha warajha, kamra fuq ***b'toilet*** saret meta parti mill-bitha giet msaqqfa.

It-tieni sular jikkonsisti f'indana, kamra b'gallarija fuq il-faccata, kamra tal-banju w terazzin fuq wara li jigi fuq il-parti tal-bitha msaqqfa. Tarag jwassal ghall-bejt fejn hemm parti zghira imsaqqfa bil-pjanci.

Il-fond mibni b'hitan portanti tal-gebel u msaqqaf bix-xorok fuq travi tal-hadid midfunin hlief ghall-parti tal-bitha ta' wara li msaqqfa bil-konkos. L-aperturi esterni w l-bibien

huma tal-injam u l-art tat-***terrazzo***. L-istruttura tinsab f’kundizzjoni tajba pero l-fond in generali ghandu bzonn ta’ manutenzjoni li tinkludi installazzjonijiet godda tad-dawl w ilma.
Il-fond vakanti w jinsab suggett ghall-piz ta’ cens annwu w perpetwu ta’ Lm1.85 (lira Maltija w hamsa w tmenin centezmu).
Valutazzjoni – Lm45,000 (hamsa w erbghin elf liri Maltin); € 104,822 (mija w erbghat elef tmien mija w ghoxrin ewro).

DIVIZJONI
L-esponent jiddikjara li l-fond hawn fuq deskritt mhuwiex kommodament divizibbli.”

Rat in-nota korrettiva prezentata mill-Perit Abela fil-5 ta’ Ottubru 2007, li biha espona:

Illi f’pagna 2 tar-relazzjoni sottomessa mill-esponent taht il-paragrafu **DESKRIZZJONI W VALUTAZZJONI TAL-PROPJETA MMOBLI**, l-indirizz tal-propjeta li giet valutata jrid jaqra:

Nru. 138 Triq Carlo Manche`, Gzira.

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:
"Illi f’ **Ellul vs Coleiro** deciza mill-Qorti ta’ L-Appell fis-6 ta’ April 1959 fejn gie ritenut li:
“…huwa ormai pacifiku fil-gurisprudenza taghha l-aktar ricenti illi, biex jitlob il-likwidazzjoni ta’ wirt li hija preordinata ghad-divizjoni, huwa mehtieg li l-attur ikun werriet jew ghall-anqas legittimarju,."

Fil-kawza **Grech Carmelo vs Dr Tonio Azzopardi** deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fit-28 ta’ Jannar 2005 intqal:
“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 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 v G. Zammit - Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja v Prof. Don P. P. Saydon** (25.02.1946) Vol 32 p.I p.368, u - **Kurunell Stephen Borg ne 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 mportanti 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-disposittiv 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 maqsum bal xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' issir 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 Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et deciza mill-Prim’Awla fit 22 ta’ Jannar 1999.

Rat illi llum il-partijiet iddikjaraw li l-assi kollha tal- genituri taghhom hlief ghall-fond fuq imsemmi gew maqsuma u f;dan l-istadju fadal biss dan il-fond.

D. KONKLUZJONIJIET:

Illi mid-deskrizzjoni tal-bini moghtija mill-perit tekniku fir-rapport tieghu, jidher car li d-daqs tal-fond m'huwiex tali li jista' jinqasam. Jidher ghalhekk, li l-immobbli 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 u ddikjara li l-fond hawn fuq deskritt mhuwiex kommodament divizibbli.

Ghal dawn il-motivi tilqa' t-talbiet attrici relettivament ghall-fond msemmi biss, minhabba li l-assi l-ohra gja` masqsuma.

Tordna l-bejgh b'licitazzjoni ta' l-immobbli li jirrizultaw li mhumiex komodament divizibbli.

Spejjez kwart kull wiehed mill-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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