MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-18 ta' Marzu, 2008

Citazzjoni Numru. 75/2006

Karen Mangion
vs
David D’Anastas

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors ta’ Karen Mangion li bih esponiet:

Illi hija tiddetjeni in komuni flimkien mal-intimat l-fond il-***flat*** immarkat bin-numru 1, formanti parti minn blokk ta’ erba’ appartamenti, liema blokk huwa bla numru ufficjali pero` maghruf bl-isem ‘Adonis’ Nru 2, fi Triq San Gorg, fl-inhawi ta’ Misrah il-Barrieri, Sta. Venera, u dan f’ishma ugwali.

Illi r-rikorrenti harget is-somma ta’ Lm3380 aktar mill-istess intimat.

Illi l-istess rikorrenti ma tixtieqx li tibqa tiddetjeni l-fond flimkien mal-intimat u l-kontendenti ma jistghux jaslu fi ftehim sabiex jiddisponu mill-***flat***.

Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti:

1. Tordna l-bejgh bil-licitazzjoni ta' l-istess.

2. Tordna li wara li jithallsu l-ispejjez kollha inkluz id-dejn dovut lill-bank HSBC u li r-rikorrenti tigi moghtija s-somma ta' Lm3380 li harget aktar mill-intimat, il-bilanc jinqasam ugwalment bejniethom.

Bl-ispejjez, l-intimat gie ingunt in subizzjoni.

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

B. PROVI:

Rat l-affidavit ta' Karen Mangion li fih semmiet li kienet xtrat il-fond "Adonis", Numru 2, Triq San Gorg, inhawi ta' Misrah il-Barrieri, Santa Venera, fl-imkien ma' David D'Anastas wara li kellhom relazzjoni bejniethom u hasbu biex jizzewgu, liema relazzjoni llum spiccat. Il-fond ***de quo*** kien inxtara ghas-somma ta' Lm33,800 u d-depozitu ta' fuq il-konvenju kienet hargithom hi u cioe` Lm3,800. Il-***loan*** li hadet xtrat il-fond mertu ta' din il-kawza, ghadha qed thallas pagamenti mensili ta' Lm166.36 liema ammont ihallsuh bin-nofs hi u l-konvenut.

Missier l-attrici, John Mangion, semma li kien prezenti ghall-ftehim ghax-xiri ta' dan il-fond u kkonferma d-depozitu kif ukoll il-pagamenti mensili.

Rat id-digriet tal-14 ta' Dicembru 2006 li permezz tieghu l-Perit Renato Laferla gie nominat bhala Perit Tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Renato Laferla li fiha semma li:
"Dan il-fond jikkomprendi s-segwenti kumditajiet:-
(i) sehemhu, (ossija l-kwart indiviz), tal-'common parts', ossija l-Intrata, mit-triq, tas-sular tal-Art, l-Ambjent tat-tarag, il-Lift u l-Uzu tal-bjut, (li fil-kuntratt tal-bejgh, gie

rrizervat id-dritt ta' min beghelhom li tella sulari ohra, wara li jkun ottjena l-permessi necessarji, basta li jirrimpjazzalhom, a spejjes tieghu, fuq il-bejt finalment rizultanti, dawj l-attrezzi etc li llum ghandhom fuq il-bejt ezistenti, kwa tankijiet tal-ilma, aerials tat-televixin et); b'kollox hemm erbgha appartamenti, tnejn kull wiehed fis-sular ta' fuq (First Floor Level), u f'dak ta' fuqu (Second Floor Level), ghax fis-sular tal-art hemm Garagijiet, appartenenti lill-Vendituri, u

(ii) Fis-sular ta' Fuq (First Floor Level)

(A) Kamra; b'uzu ta' Intrata; accessibbli mill-pjan tat-tarag/'lift', li taghti access ghall- (B), li minnha hi mifruda b'arkata u (D), li ukoll minn din hija mifruda b'arkata ohra, u (F),
(B) Kamra; b'uzu ta' Salott; accessibbli minn (A), u li taghti access ghall-(C),
(C) Veranda; li taghti ghal fuq it-triq; accessibbli minn (B),
(D) Kamra kbira; b'uzu ta' kamra tal-Ikel/Kcina; accessibbli minn (A), u li taghti l-access ghall-(E), (il-'built-in-cupboards', li jissemmew fil-kuntratt ta' akkwist, kienu gew imnehhija mill-kumpraturi),
(E) Veranda ohra; li ukoll taghti ghal fuq it-triq, accessibbli minn (D),
(F) Kuritur; ghamla ta' "L"; accessibbli minn (A), u li jaghti access ghall- (G), (H) u (K),
(G) Kamra tal-banju; accessibbli minn (F), u b'tieqa li taghti ghal fuq 'shaft', proprjeta` ta' terzi; li fiha Banju, WC, Bidet u Was-hand-basin,
(H) Kamra; b'uzu ta' Kamra tas-Sodda, ('Master Bedroom'); accessibbli minn (F), u li taghti access ghall-(I) u (J),
(I) 'Shower Room'; en suite ma' (H), minnha accessibbli, u b'tieqa li taghti ghal fuq ix-'shaft' ta' terzi ga msemmija; li fiha Shower Tray, WC u Wash-hand-basin,
(J) Bitha; accessibli minn (H)
(K) Kamr'ohra; ukoll b'uzu ta' Kamra tas-Sodda, accessibli minn (F), u li taghti access ghall-(L), u b'tieqa li thares ghal fuq il-Bitha (J),

(L) ‘Wash Room’; accessibli minn (K), u b’tieqa li thares fuq ‘shaft’ ohra, ukoll proprjeta’ ta’ terzi; li fiha il-‘connections’ lesti, ghas-‘supply’ tal-ilma u l-‘waste’,
(M) Kamr’ohra; ukoll b’uzu ta’ Kamra tas-Sodda; accessibli wkoll minn (F), li taghti access ghall-(N), u
(N) Bitha ohra; accessibbli minn (M), ta’ ghamla irregolari.

Is-sottofirmat, wara li ha in konsiderazzjonil-fatturi kollha, li hass li setghu jaffettwaw il-kas, qieghed prezenzjalment jistma din il-proprjeta` hawn fuq deskritta, bhala libera u franka minn kwalunkwe piz u servitu`, apparti minn dawk naxxenti mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta’ akkwist, u/jew dawk dovuti minhabba is-sotto u sovra-posizzjoni taghha, fil-prezz ta’ Lm59,827, (disgha u hamsin elf, tmien mija u sebgha u ghoxrin Liri Maltin).”

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba biex il-Qorti tordna li jsir il-bejgh b’licitazzjoni tal-fond ‘Adonis’, Numru 2 fi Triq San Gorg, fl-inhawi ta’ Misrah il-Barrieri, Santa Venera. Illi r-rikorrenti sostniet li hija proprjetarja, f’ishma ugwali flimkien mal-intimat tal-fond in kwistjoni, u stante li l-partijiet ma jistghux jaslu fi ftehim sabiex jiddisponu minn dan il-fond, hija ipprocediet bil-kaz odjern. L-intimat huwa debitament notifikat, izda jirrizulta li huwa kontumaci.

Illi jirrizulta li dan il-fond inxtara mir-rikorrenti u mill-intimat David D’Anastas permezz tal-kuntratt ta’ akkwist datat 3 ta’ Novembru 2003 (fol 3 sa 8). Ir-rikorrenti sostniet li dan il-fond inxtara minnha u mill-intimat peress li kellhom relazzjoni u hsieb ta’ zwieg, izda peress li r-relazzjoni ta’ bejniethom spiccat, ir-rikorrenti talbet li peress li l-fond ***de quo*** mhux komodament divizibbli, il-fond jinbiegh b’licitazzjoni. Minbarra hekk, ir-rikorrenti sostniet li harget somma ta’ tlett elef, tlett mija, u tmenin Liri Maltin (LM3380) meta kienu ghamlu l-konvenju fir-rigward ta’ dan il-fond. Hija esebiet cekk mahrug f’dan l-ammont datat 9 ta’ Lulju 2003 (fol 20).

Illi l-kwistjoni tal-bejgh b’licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa’ aktar bi shab ma’ ohrajn, hija

regolata bl-Artikolu 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 segwita 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."
(Ara **Grech vs G. Zammit –** Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja vs Prof. Don P.P. Saydon (**25.02.1946) Vol. 32 p.1. p. 368, u **Kurunell Stephen Borg ne 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-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(1) tal-Kodici Civili fejn jinghad li:
"Hadd ma' jista' jkun mgieghel 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 jew li ghandha tinzamm sospiza skond id-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 906."

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:
"(1) Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tistax issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti izda ta' l-istess valur, dawk il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."

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-dispozittiv, (li jezisti fl-Artikolu 502) s'intendi jrid jigi ko-ordinat mad-dispositti 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 ikkwotat fis-sentenza fl-ismijiet **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 Qorti 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 tal-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom." (illum l-artikolu 552 igib in-numru 515).

(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 l-fond mhux tali li jista' jinqasam. Illi l-istess perit, wara li ghamel id-deskrizzjoni tal-bini u kkunsidra l-fatturi kollha ta stima tal-bini fl-ammont ta' disgha u hamsin elf, tmien mija u sebgha u ghoxrin Liri Maltin (LM59,827).

Illi fin-nuqqas ta' prova ohra, il-Qorti m'ghandha l-ebda raguni biex ma toqghodx fuq l-istima moghtija mill-perit tekniku minnha mahtur.

Il-Qorti tinnota li fit-12 ta' Novembru 2007 Dr. Herrera ghall-attrici kien irrimetta ruhu ghar-rapport u ghalkemm il-konvenut kontumaci, xorta wahda Dr. Vassallo talab li jipprezenta nota ta' osservazzjonijiet u peress li ma kienx hemm oggezzjoni tal-attrici l-Qorti tatu terminu, izda li xorta wahda ma pprezentawx noti u fid-19 ta' Frar 2008 il-Qorti regghet tathom terminu gdid u xorta wahda dawn in-noti ma sarux.

D. KONKLUZJONIJIET:

Peress li t-talba tar-rikorrenti hija gustifikata, tordna li l-fond "Adonis" Numru 2, fi Triq San Gorg, fl-inhawi ta' Misrah il-Barrieri, Santa Venera jinbiegh b'licitazzjoni u li r-rikorrenti tigi assenjata l-ammont ta' tlett elef, tlett mija u tmenin Liri Maltin (LM3380) mir-rikavat qabel ma jinqasam il-bqija tal-prezz ottenut, u dan taht is-setgha ta' din il-Qorti, bil-procedura mfissra mil-Ligi ghall-bejgh bl-irkant fil-Qorti.

Spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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