MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-2 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 213/2007

Michael Bugeja, Doreen mart Charles Ellul u Nazzareno Bugeja
vs
Rosario Bugeja

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

Illi in forza ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Agius fis-7 ta’ April, 1973 gie mibjugh il-fond cioe` bicca art fabbrikabbli fi Triq il-Gdida li ghaliha wiehed kien jaccedi minn Triq San Piju V, f’Marsaxlokk, mill-Arkitett Orazio Giuseppe Diacono ghaf-favur ta’ l-intimat Rosario Bugeja, huh Saviour Bugeja li jigi missier ir-rikorrenti u miet fid-9 ta’ Dicembru, 1981, u hutu l-ohrajn Giuseppa Bugeja, xebba, u Carmela Bugeja, xebba wkoll, li mietu rispettivament fil-21 ta’ Mejju, 1989 u fit-12 ta’ Dicembru, 2005.

Illi l-imsemmija Giuseppa Bugeja, xebba mietet "***ab intestato***" u wirtuha skond il-ligi ohtha Carmela Bugeja, illum mejta, ir-rikorrenti bhala ulied il-mejjet Saviour Bugeja, u l-intimat Rosario Bugeja.

Illi Carmela Bugeja, fuq imsemmija, in forza ta' l-ahhar testment taghha ippubblikat min-Nutar Antoine Agius fis-6 ta' Novembru, 1986, halliet bhala eredi taghha lir-rikorrenti ahwa Bugeja fi kwoti ndaqs.

Illi r-rikorrenti, li kif spjegat hawn fuq gew li jippossedu l-proprjeta` li kienet inxtrat kif inghad u giet zviluppata f'***garage*** bl-isem "Saint Michael Garage" fi Triq il-Luzzu, Marsaxlokk, in komun mal-intimat Rosario Bugeja, ma jixtiequx li jibqghu fi stat ta' komunjoni mal-istess intimat.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tordna li ssir id-divizjoni tal-***garage*** bl-isem "Saint Michael Garage" fi Triq il-Luzzu, Marsaxlokk fuq riferit, u dan skond il-kwoti li jispettaw lill-partijiet kontendenti rispettivament; u

2. Tordna, fil-kaz illi jirrizulta li l-fond imsemmi mhux komodament divizibbli, li jsir il-bejgh b'licitazzjoni tal-fond;

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

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' Rosario Bugeja li biha espona:

1. Illi huwa ma jopponix ghat-talba biex issir id-divizjoni, biss talab illi f'kaz illi l-fond imsemmi mhux komodament divizibbli u ghalhekk dan ikollu jinbiegh bis-subbasta, ikunu jistghu jaghmlu l-offerti taghhom oblaturi estranei.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti fejn issemma li in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Agius fis-7 ta' April, 1973 gie mibjugh il-fond cioe` bicca art fabbrikabbli fi Triq il-Gdida li ghaliha wiehed kien jaccedi minn Triq San Piju V, f'Marsaxlokk, mill-Arkitett Orazio Giuseppe Diacono ghaf-favur ta' l-intimat Rosario Bugeja, huh Saviur Bugeja li jigi missier ir-rikorrenti u miet fid-9 ta' Dicembru, 1981, u hutu l-ohrajn Giuseppa Bugeja, xebba, u Carmela Bugeja, xebba wkoll, li mietu rispettivament fil-21 ta' Mejju, 1989 u fit-12 ta' Dicembru, 2005. Illi l-imsemmija Giuseppa Bugeja, xebba mietet "***ab intestato***" u wirtuha skond il-ligi ohtha Carmela Bugeja, illum mejta, ir-rikorrenti bhala ulied il-mejjet Saviour Bugeja, u l-intimat Rosario Bugeja. Illi Carmela Bugeja, fuq imsemmija, in forza ta' l-ahhar testment taghha pubblikat min-Nutar Antoine Agius fis-6 ta' Novembru, 1986, halliet bhala eredi taghha lir-rikorrenti ahwa Bugeja fi kwoti ndaqs.

Illi r-rikorrent, li kif spjegat hawn fuq gew li jippossedu l-proprjeta` li kienet nxtart kif inghad u giet zviluppata f'***garage*** bl-isem "***Saint Michael Garage***" fi Triq il-Luzzu, Marsaxlokk, in komun mal-konvenut Rosario Bugeja, ma jixtiequx li jibqghu fi stat ta' komunjoni mal-istess intimat. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Rat id-digriet tat-8 ta' Mejju 2007 li bih gie nominat il-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar li fiha ssemma li:

"<u>Osservazzjonijiet tal-perit tekniku;</u>

1. Mill-pjanta li pprepara l-esponent irrizulta li l-fond, ossia l-garaxx ‘St. Michael Garage’, Triq il-Luzzu, Marsaxlokk kien mibni madwar tletin sena ilu, fuq bicca art fabrikabbli li fiha wisa ta’ 6.27 metri u fonda 37.65 metri.
2. Illi din l-art kienet akkwistata b’kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Agius fis-7 ta’ April 1973, mill-ahwa Rosario Bugeja, Saviour Bugeja, Giuseppa Bugeja, u Carmela Bugeja, ilkoll ahwa, minghand l-Arkitett Orazio Giuseppe Diacono.
3. Illi l-imsemmija Giuseppa Bugeja, xebba mietet ‘***ab intestato***’, u wirtuha, skond il-ligi ohtha Carmela Bugeja, illum mejta, l-esponenti bhala ulied il-mejjet Saviour Bugeja, u l-konvenut Rosario Bugeja.
4. Illi Carmela Bugeja, fuq imsemmija, in forza ta’ l-ahhar testament taghha ppublikat min-Nutar Antoine Agius fis-6 ta’ Novembru, 1986 halliet bhala eredi lill-esponenti ahwa Bugeja fi kwoti ndaqs.

<u>Konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku.</u>

a. L-esponent ikkonstata li l-atturi ghandhom sehem ta’ zewg terzi (2/3) u l-konvenut ghandu sehem ta’ terz (1/3), mill-proprjeta` in kwistjoni.
b. Illi l-fond ‘Saint Michael Garage’, fi Triq il-Luzzu, Marsaxlokk ma huwiex komodament divizibbli fil-kwoti ta’ 2/3 u 1/3.
c. Ghalhekk l-esponent ghadda ghall-valutazzjoni ta’ l-istess fond il-verbal tat-8 ta’ Mejju 2007.

<u>Valutazzjoni tal-fond:</u> **‘Saint Michael Garage’,**
Triq il-Luzzu
Marsaxlokk.

Wara li l-esponent ikkunsidra l-fatturi rilevanti kollha, inkluz it-tip u l-kobor tal-fond, lokazzjoni, il-potenzjal ghal zvilupp mill-gdid, liema lokazzjoni skond pjan lokali ta’ Marsaxlokk tal-1995 jistghu jinbnew tliet sulari u penthouse u l-prezz ta’ propjetajiet simili fl-akkwati, huwa tal-fehma li l-valur prezenti tas-suq tal-fond huwa, ta’ Lm110,000.”

D. 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 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-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 ikkwotat, **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.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk jirrizulta car li fil-kaz in ezami r-rikorrenti ghandhom sehem ta’ zewg terzi u l-intimat sehem ta’ terz u li l-fond St. Michael Garage, Triq il-Luzzu, Marsaxlokk mhux komodament divizibbli fil-kwoti ta’ 2/3 u 1/3, liema post gie valutat Lm110,000 u ghalhekk il-Qorti tordna li jsir il-bejgh b’licitazzjoni tal-fond imsemmi b’dan li ghall-bejgh in subbasta jistghu jaghmlu offerti taghhom oblaturi estraneji.

Spejjez 2/3 ghar-rikorrenti u 1/3 ghall-intimati.

< Sentenza Finali >

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