MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 273/2010

Mark Grixti

Versus

Natasha Grixti

1. F’din il-kawża l-attur qiegħed jitlob il-bejgħ b’liċitazzjoni ta’ proprjetà komuni.
2. Il-fatti seħħew hekk: Il-partijiet, li huma miżżewġin lil xulxin, infirdu b’kuntratt tat-22 ta’ April 2009 fl-atti tan-Nutar Reuben Debono. Dwar id-dar matrimonjali, il-partijiet ftiehmu hekk:

Illi l-fond *flat* 4, *Block* A1, Watar Street, ta’ Xbiex, li sallum kien meqjus bħala d-dar matrimonjali tal-konjuġi Grixti għandha tinbigħ [*sic*] sa żmien sitt (6) xhur mid-data ta’ dan il-kuntratt u r-rikavat jinqasam bin-nofs bejn il-partijiet wara li jkun tħallas il-*loan* li hemm pendenti fuq id-dar mal-*Bank of Valletta plc*. Illi sakemm il-fond jinbigħ ir-ragel se jibqa’ jgħix fl-imsemmi fond filwaqt li l-mara se tmur tgħix għand ommha b’dan illi l-mara mhix qiegħda tirrinunzja

mid-drittijiet spettanti lilha fuq l-imsemmi fond sakemm jinbigħ. Illi l-kontijiet tad-dawl, ilma, *telephone* u kwalsiasi ħlas ta' servizz li għandu jitħallas in konnessjoni mal-fond fuq imsemmi għandu jkun a karigu tar-raġel u dana sakemm il-fond jinbigħ, inkluż il-ħlas tal-*loan* u l-ebda minn dan il-ħlas ikun refondibbli [*sic*].

3. L-attur ma jridx li jibqa' f'komunjoni mal-konvenuta u, billi qiegħed igħid illi l-fond ma huwiex komodament diviżibbli, qiegħed jitlob illi l-qorti:

i. tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond fuq imsemmi; u

ii. tordna illi l-prezz rikavat mill-bejgħ jinqasam bejn il-partijiet f'ishma ndaqs wara li jintradd is-self lill-bank.

4. Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

i. it-talba tal-attur, safejn tolqot biss il-fond f'ta' Xbiex u mhux ukoll il-beni mobbli kollha li jinsabu fl-istess fond, ma tistax tintlaqa' għax "mhux ammess li ssir diviżjoni parzjali ta' beni komuni";

ii. l-azzjoni hija "frott ta' *mala fede* u qerq" mill-attur, li qiegħed ifittex li, direttament jew permezz ta' terzi, jikseb il-fond kollu "bil-prezz ridott tal-liċitazzjoni"; u

iii. jekk tintlaqa' t-talba għall-bejgħ b'liċitazzjoni għandhom jitħallew jagħmlu offerti il-barranin, kif igħid l-art. 517 tal-Kodiċi Ċivili.

5. L-azzjoni tal-attur għandha tirnexxi. L-art. 496(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid ċar illi "Ħadd ma' jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni; kull wieħed mill-kom-proprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma"; barra minn hekk, il-partijiet stess ftiehmu li l-qasma kellha ssir b'bejgħ fi żmien sitt xhur mit-22 ta' April 2009, żmien li għadda inutilment.

6. L-ewwel eċċezzjoni tal-attriċi hija mibnija fuq il-prinċipju illi *iudex familiæ erciscundæ nihil debet indivisum relinquere*[1], li ma jgħoddx għall-każ tallum għax din ma hijiex azzjoni għall-qsim ta' wirt: l-istat ta' komunjoni tnissel minn kuntratt, mhux minn wirt. L-eċċezzjoni hija għalhekk ħażina u hija miċħuda.

1 D. 10, 2, 25, 20 Paulus *libro vicensimo tertio ad edictum*: Iudex familiae erciscundae nihil debet indivisum relinquere.

7. It-tieni eċċezzjoni hija mibnija fuq allegazzjoni ta' *mala fide* u qerq. L-oneru tal-prova tal-mala fidi taqa' dejjem fuq min jagħmel l-allegazzjoni[2]. Fil-każ tallum il-konvenuta ma ressqet ebda prova. Din l-eċċezzjoni ukoll għalhekk hija ħażina u hija miċħuda.

8. It-tielet eċċezzjoni hija tajba. L-art. 517 tal-Kodiċi Ċivili jagħti lil kull komproprjetarju l-jedd illi jitlob li l-barranin jiġu mistiedna biex joffru fil-bejgħ b'liċitazzjoni.

9. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' l-kawża:

i. tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-tielet waħda;

ii. tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond *flat* 4, *Block* A1, Triq il-Watar, ta' Xbiex, u għal dan il-għan taħtar lill-A.I.Ċ. Mario Cassar sabiex jagħmel istima u deskrizzjoni tal-fond; wara li jsiru l-avviżi li trid il-liġi, l-irkant għandu jsir fil-bini tal-qrati superjuri, il-Belt Valletta, nhar l-Erbgħa 15 ta' Diċembru 2010 fl-għaxra ta' filgħodu (10.00 *a.m.*), b'dan illi l-barranin ukoll għandhom jitħallew jagħmlu offerti;

iii. tordna illi l-prezz rikavat mill-bejgħ, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż u jintradd is-self lil *Bank of Valletta p.l.c.*, jinqasam bejn il-partijiet f'ishma ndaqs; u

iv. tordna illi l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu bejn il-partijiet f'ishma ndaqs.

< Sentenza Finali >

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

[2] Art. 532, Kod. Ċiv.