MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 138/2011

Joseph Pace

-vs-

Marvic Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-15 ta' Frar 2011 li permezz tiegħu l-attur ppremetta:

Illi l-kontendenti kienu sseparaw minn ma' xulxin formalment bis-saħħa ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Joseph Tabone fl-24 ta' Ottubru tas-sena 2005 (Dok A).

Illi l-esponenti huma komproprjetarji tal-fond 68, imsemmi "Ta' Pace", Triq id-Dawl, Żebbuġ, inkluż il-*garage* li huwa anness mal-istess fond, liema fond kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti li kienet teżisti bejn il-kontendenti

sad-data tal-iffirmar tal-att pubbliku surreferit. Dana l-fond kien ġie akkwistat mill-kontendenti matul iż-żwieġ tagħhom bis-saħħa ta' kuntratt ta' komprevendita' pubblikat min-Nutar Mary Grech Pace fis-17 ta' Mejju tas-sena 2002 (Dok B).

Illi l-esponenti ma jixtieqx jibqa' fi stat ta' komunjoni mal-intimata, iżda l-intimata, minkejja li ġiet mitluba diversi drabi sabiex tersaq għad-diviżjoni tal-istess proprjeta' immobbli, baqgħet inadempjenti.

Illi l-fond 68, imsemmi "Ta' Pace", Triq id-Dawl, Żebbuġ, ma huwiex komodament diviżibbli, u għalhekk huwa meħtieġ li dana jiġi mibjugħ b'liċitazzjoni u l-prezz tiegħu jinqasam skond is-sehem rispettiv ta' kull wieħed mill-kontendenti.

Illi skond l-artikolu 8(a) tal-kuntratt ta' separazzjoni mis-sehem li jmiss lill-intimata mir-rikavat tal-bejgħ l-esponenti għandu jiġi mħallas is-somma ta' €3,561.61c (ekwivalent għal LM1,529) rappreżentanti s-sehem tagħha mill-ispejjeż inkorsi mill-esponenti f'mod parafernali sabiex jiġu mwettqa miljoramenti fil-fond.

Tgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li l-fond 68, imsemmi "Ta' Pace", Triq id-Dawl, Żebbuġ, inkluż il-*garage* li huwa anness mal-istess fond, ma huwiex komodament diviżibbli;

ii. Tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-istess fond, jekk hemm bżonn bl-assistenza ta' periti nominandi, u l-qasma sussegwenti tar-rikavat skond is-sehem rispettiv ta' kull wieħed mill-kontendenti; b'dana illi tordna wkoll lill-intimata sabiex, għar-raġunijiet fuq imfissra, tħallas lill-esponenti s-somma ta' €3,561.61c mis-sehem tar-rikavat li jkun spettanti lilha, liema ħlas għandu jiġi mwettaq direttament mal-iżbank tal-prezz tal-eventwali bejgħ tal-fond in liċitazzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta, preżentata fit-18 ta' Marzu 2011, li permezz tagħha eċċepiet:

Illi t-taba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt;

Illi l-konvenuta m'għamlet xejn biex timpedixxi l-bejgħ milli jsir.

Illi mill-banda l-oħra l-attur naqas mill-obbligi tiegħu tal-kuntratt meta minkejja li ġie mitlub diversi drabi hu naqas milli jwettaq ir-riparazzjonijiet li kellu jwettaq fid-dar skond klawsola 9(b) tal-kuntratt ta' Separazzjoni Dok A. B'hekk jekk id-dar ma nbiegħetx kien ukoll minħabba dan il-fatt. Dok MA1 huma wħud mill-ittri li l-konvenuta bagħtet; dawn juru li hi kienet qed tikkopera biex tbiegħ id-dar filwaqt li kienet qed titlob lill-attur jagħmel ir-riparazzjonijiet neċessarji.

Illi kif jirriżulta mill-korrispondenza l-konvenuta qatt ma fixklet il-bejgħ u kienet lesta taċċetta anke tnaqqis fil-prezz meta rat li d-dar ma setgħetx tinbiegħ. U dan minkejja l-fatt li waħda mill-problemi sabiex tinbiegħ id-dar kienet li l-attur ma wettaqx l-obbligu tiegħu u ħalla d-dar tiddeterjora.

Illi d-dar m'għandhiex titqiegħed għall-bejgħ u t-talba għall-bejgħ bis-subbasta m'għandhiex tintlaqa' qabel ma l-attur jagħmel ir-riparazzjonijiet ordinarji u straordinarji li hu tenut li jagħmel skond il-kuntratt. Dawn għandhom isiru fuq istruzzjoni u taħt sorveljanza ta' perit li għandu jkun nominat minn dina l-Onorabbli Qorti a spejjeż tal-attur;

Illi jekk id-dar titqiegħed għas-subbasta u tinbiegħ mingħajr ma' l-attur ikun għamel ir-riparazzjonijiet ordinarji u straordinarji li huma rikjesti allura flimkien ma' nofs il-prezz tal-bejgħ li jitħallas ix-xerrej, l-attur irid ukoll iħallas il-konvenuta nofs id-differenza bejn il-prezz ottenut u l-prezz li bih tiġi stmata d-dar kieku r-riparazzjonijiet ordinarji u straordinarji fid-dar ikunu saru qabel l-offerta tal-prezz u l-bejgħ. U dan ukoll skont valutazzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti a spejjeż tal-attur.

Illi għalhekk il-konvenuta m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' din il-kawża.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tat-23 ta' Marzu 2011 li permezz tiegħu ġie nominat l-A.I.C. Valerio Schembri biex jirrelata u r-relazzjoni tiegħu a fol. 55 *et sequitur* tal-proċess;

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Jannar 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors imsemmi, l-attur qed jitlob il-bejgħ in liċitazzjoni tal-fond li l-partijiet xtraw fl-2002. Sussegwentement huma sseparaw bonarjament kif imsemmi.

Illi l-konvenuta eċċepiet li hija qatt ma mpediet il-bejgħ iżda qed twaħħal fl-attur u anke tgħid illi dan ħalla l-proprjeta' in kwistjoni fi stat ħażin u għalhekk għandu jagħmel tajjeb għad-deprezzament. Madankollu hija ma pproponiet ebda kontro-talba u għalhekk il-Qorti ma tistax tipprovdi dwar dan l-ilment tagħha – *se mai* tista' tagħmel talba fi proċeduri separati. Dwar l-ispejjeż il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex taqsam l-ispejjeż skond l-ishma relattivi u dan skond kif isir normalment.

Illi l-prezzijiet indikati mill-perit tekniku Valerio Schembri għandu jkun il-prezz ta' stima tal-fond skond il-liġi.

Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijet u tilqa' t-talbiet kollha attriċi u dan skond l-istima ndikata mill-perit tekniku, u ċjoe' s-somma ta' mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000) fir-rigward tal-fond imsemmi fir-rikors, u erbatax-il elf Ewro (€14,000) għall-garaxx anness miegħu.

L-ispejjeż kollha għandhom jiġu sopportati kwantu għal nofs mill-attur u nofs mill-konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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