

FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 28 ta' Jannar, 2002.

Kawza Numru: 19

Citaz. Nru. 425/00GV

Doc. 192-02

**Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu proprju
u ghan-nom ta' ohtu l-imsiefra Irene mart
John Bache**

vs

**In-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono,
f'isimha proprju u ghan-nom ta' ohtha l-
assenti n-Nobbli Kontessina Karen Preziosi,
u l-Wisq Nobbli Markiza Agnese Gera de
Petri Testaferrata Bonici Axiaq**

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi l-kontendenti huma lkoll komproprjetarji tal-fond numru 19/20, St. Simon Street, Xlendi, Ghawdex, kompriza l-kantina bin-numri 21, 22, 23, kif ukoll il-garaxx bin-numru 24 fl-istess triq.

Premess illi l-imsemmija proprjeta tappartjeni lill-kontendenti ndivizament bejniethom, b'dan illi l-atturi ghandhom seba' parti minn tmienja (7/8) ta' din id-dar, filwaqt illi r-rimamenti parti minn tmienja (1/8) tappartjeni lill-konvenuti.

Premess illi l-atturi ma jixtiequx jibqghu aktar in komunjoni.

Premess illi l-fond in kwistjoni ma huwiex komodament divizibbli bejn il-komproprjetarji kollha, il-kontendenti odjerni.

Premess illi ghalhekk l-atturi jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt naxxenti mill-artikolu 516, tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe' li jitolbu l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta fuq indikata.

Ghalhekk l-atturi talbu lill-din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara lill-fond fuq indikat, ossia numru 19/20, St. Simon Street, Xlendi, bil-kantina u l-garaxx numerati 21, 22, 23 u 24 rispettivament, ma huwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi.
2. Tordna li l-istess proprjeta fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti ndivizament bejniethom, jinbiegh b'licitazzjoni bil-partecipazzjoni wkoll ta' oblati estranei.
3. Tordna li r-rikavat mill-bejgh tal-istess proprjeta, dedott l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom, kif hawn fuq indikat.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti In-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono, f'isimha proprju u ghan-nom ta' ohtha l-assenti n-Nobbli Kontessina Karen Preziosi, u l-Wisq Nobbli Markiza Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Axiaq a fol. 15 tal-process fejn eccepixxu bir-rispett:

1. Preliminarjament l-attur Nicholas Jensen Testaferrata ghandu jipprova l-mandat tieghu.
2. Fil-meritu kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza l-fond in kwistjoni hu komodament divissibli bejn il-komproprietarji u ghalhekk it-talba attrici ghall-bejgh licitazzjoni tal-istess fond ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici.
3. Bla pregudizzju ghas-suespost kull parti ghandha tbatl l-ispejjez proprji naxxenti minn dina il-procedura.

Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ohra.

Rat id-degriet taghha a fol. 32;

Rat ir-rapport tal-perit Godwin Abela a fol. 34 *et seq*;

Rat ir-rapport ex parte tal-periti mqabbdha mill-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri

TALBA

L-atturi qed jitlebu lil dina l-Qorti:

1. tiddikjara li l-fond 19/20 St. Simon Street, Xlendi, Ghawdex, kompriza l-kantina bin-numri 21, 22, 23 kif ukoll il-garaxx bin-numru 24, fl-istess triq, ma humiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;
2. tordna li l-istess proprjeta tinbiegh b'licitazzjoni bil-partecipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei;
3. tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta, dedott l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghom;

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti eccepew:

1. Preliminarjament l-attur ghandu jipprova l-mandat tieghu.
2. Fil-mertu l-fond in kwistjoni hu komodament divizzibbli bejn il-kompropretarji.
3. Kull parti ghandha tbatl l-ispejjez propriji naxxenti minn dina l-procedura.

RAPPORT PERITALI

Il-Qorti kienet innominat lill-Perit Godwin Abela biex jirrelata dwar jekk il-fond hux komodament divizibbli u l-imsemmi perit ipprezenta r-rapport tiegħu li jinsab a fol. 34 et seq.

L-atturi ghandhom 87.5% u l-konvenuti 12.5% sehem f'dina l-proprejta'.

Il-Perit ikkonkluda li *“the immovable in question can be divided without causing any damage to the property both in terms of the existing use or potential future development or causing any loss of value”*. (fol. 36).

Hu ppropona pjan ta' divizjoni b'dan il-mod u cioe *dividing the property into two portions denoted on the attached plans as A (marked in red) and B (marked in yellow)*. *This proposal includes only the blocking of two existing doors, marked in green on the attached plans. Both portions will distinctly have their own facade on the street and view of the surrounding area.*

Portion A (Plaintiffs)

Site Area - 375.77 square metres (80.2% of the total)

Portion B (Defendants)

Site Area - 92.84 square metres (19.8% of the total)

Il-Perit spjega li *the figures quoted above do not match the respective ownership quotas both in terms of site area and built up area, in other words, defendants portion B are being allocated more than their actual share. However, with what was being proposed, the value of plaintiff's share in terms of potential future development was higher than 87.5% of the total realizable value. Therefore, as a consequence of this, defendants had to be compensated by being allocated an area in excess of their actual share which was 1/8 or 12.5% of the total and at*

the same time making this allocation, portion B, a potentially developable site on its own.

KONTESTAZZJONI

Il-konvenuti irrimettew ruhhom ghal dana r-rapport mentri l-atturi pprezentaw nota ta' kritika fejn qalu li l-perit nominat mill-Qorti ma ghamilx id-divizjoni skond il-kwoti rispettivi tal-partijiet. Dina kellha ssir a bazi ta' zewg porzjonijiet 87.5% ghall-atturi u 12.5% ghall-konvenuti, mentri l-perit ghamel divizjoni fuq kwoti ta' 80.2 ghall-atturi u 19.8% ghall-konvenuti. Ir-raguni li gab l-espert ghal dina il-proporzjon hija legalment insostenibbili u minghajr bazi. Ghalhekk l-atturi talbu li dana r-rapport jigi skartat u l-proprejta' tigi dikjarat m'hiex komodament divizibbli.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-fond hu fisikament divizibbili billi skond il-perit imqabbad minn dina l-Qorti l-immobbli jista' jinqasam f'zewg porzjoni billi jinghalqu zewg bibien. Izda meta jsir hekk, is-sehem tal-partijiet ma jibqax l-istess ghax is-sehem ta' l-atturi jonqos minn 87.5% ghal 80.2%, mentri s-sehem tal-konvenuti jizdied minn 12.5% ghal 19.8%.

Il-Perit spjega ghaliex ghamel hekk u qal li *“with what was being proposed, the value of plaintiff's share in terms of potential future development was higher than 87.5% of the total realizable value... Therefore, as a consequence of this, defendants had to be compensated by being allocated an area in excess of their actual share which was 1/8 or 12.5% of the total and at the same time making this allocation, portion B, a potentially developable site on its own.”*

Il-Qorti pero' trid tiddeciedi fuq is-sehem li ghandhom il-partijiet illum u mhux kif ser ikun il-valur tas-sehem fil-futur jekk inkun hemm *potential future development* u jizdied il-valur ta' l-immobbli.

Kif kienet iddecidiet l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza Meilak vs Zahra Scicluna 28.6.48 "sabiex il-haga tista' tinghad hijjex jew le komodament divizibili u bla diskapitu, il-gurista ghandu jhares lejha fl-istat taghha fl-epoka meta tigi radikata t-talba ghal-licitazzjoni" (Ara Troplong, Della Vendita). Il-Perit nominat mill-Qorti ma harisx biss lejn is-sehem ta' l-atturi kif inhu illum imma hares anke lejn *the value of plaintiff's share in terms of potential future development*.

Il-konvenuti ssottomettew li l-Qorti ghandha toqghod fuq ir-rapport tal-espert minnha nominat u tiskarta perizji li saru ex parte (ara verbal a fol. 68) izda gudikant mhux obligat jikkonforma ruhu ghall-opinjoni tal-periti, li l-Qorti tkun innominat, kontra l-konvenzjoni morali tieghu, u ghalhekk ghandu s-setgha diskrezzjonali jirisolvi, skond ic-cirkostanzi, il-punt jekk il-haga in kwistjoni hijjex jew le komodament divizibili u bla hsara jew diskapitu.

Anke fil-kaz ta' dubbju dwar id-divizibilita' ta' fond il-Qorti trid timxi fuq il-principju li l-fond ma jigix smembrat b'mod li l-valur tieghu jigi deprezzat.

Mir-rapporti tal-periti ezebiti, jirrizulta li fizikament il-post jista jigi diviz, izda dana ma jistax jsir skond is-sehem li l-partijiet ghandhom fil-prezent. Il-perit Aquilina mqabba mill-atturi osserva li :

The present intention of the owners is to conserve the dwelling in its present form and divide accordingly. However..this diminishes the greatest power element of the tenement that results from possible future development. Skond il-perit jekk il-post jinqasam kif inhu l-post ser jitlef hafna mill-valur tieghu jekk jigi zviluppjat.

Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li l-immobbli in kwistjoni mhux komodament divizibili skond is-sehem li ghandhom il-partijiet, u anke mhux divizibbli minghajr hsara u diskapitu.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi billi tiddikjara li l-fond 19/20 St. Simon Street, Xlendi, Ghawdex, kompriza l-kantina bin-numri 21, 22, 23 kif ukoll il-garaxx bin-numru 24, fl-istess triq, m'humix komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghom;

tordna li l-istess proprjeta' tinbiegh b'licitazzjoni bil-partecipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei;

tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta', imnaqqsa l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghom;

bl-ispejjez bin-nofs.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

**Frankie Mercieca
Deputat Registratur.**