MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 1123/2011

Joseph Briffa

-vs-

Dr Cedric Mifsud LL.D. u l-Prokutatur Legali Nicholette Aquilina li b'digriet tal- 4 ta' Jannar 2012 ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti John Briffa; u b'digriet tat- 8 ta' Ġunju 2012 il-kuratur Dr Cedric Mifsud ġie sostitwit b' Dr Simon Micallef Stafrace.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur ippreżentat fil-15 ta' Novembru 2011 li permezz tiegħu l-attur ippremetta:

Illi l-kontendenti huma l-komproprjetarji tal-fond ossija appartament bin-numru wieħed (1) illi jinsab fit-tieni sular tal-blokk ta' appartamenti illi jġib l-isem "Fara Flats",

numru sebgħa u ħamsin (57) fi Triq Francesco Ximenes, Salina limiti tan-Naxxar bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, flimkien ma' sehem ta' nofs indiviż tal-arja tal-appartament sovrastanti u kif ukoll id-dritt ta' appoġġ, *talvolta* pagabbli, bid-drittijiet fuq l-imsemmi bejt deskritti aħjar fl-att hawn taħt imsemmi u dan kif jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist relattiv ippubblikat fis-26 ta' Settembru, 1992, hawn esebit u mmarkat Dokument A;

Illi l-imsemmi fond jappartjeni lill-kondividenti fi kwoti ndaqs bejniethom fejn l-esponent u l-intimat akkwistaw u xtraw l-imsemmi fond flimkien u b'ishma ugwali u indiviżi bejniethom;

Illi l-esponent ma jridx jibqa' iżjed fi stat ta' komunjoni ossija komproprejta' tal-imsemmi fond fllimkien mal-intimat;

Għalhekk l-esponent jixtieq jipprevalixxi ruħu mid-drittijiet skond il-liġi, wkoll dawk maħsuba mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 496 u / jew l-Artikolu 516 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u jitlob it-terminazzjoni tal-komproprjeta hekk eżistenti bejnu l-konvenut u d-diviżjoni tal-fond komuni bil-mod maħsub fil-liġi.

Għaldaqstant l-attur jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi tal-fond ossija appartament tal-fond ossija appartament bin-numru wieħed (1) illi jinsab fit-tieni sular tal-blokk ta' appartamenti illi jġib l-isem "Fara Flats", numru sebgħa u ħamsin (57) fi Triq Francesco Ximenes, Salina limiti tan-Naxxa bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, flimkien ma sehem ta' nofs indiviż tal-arja tal-appartament sovrastanti u kif ukoll id-dritt ta' appoġġ, *talvolta* pagabbli, bid-drittijiet fuq l-imsemmi bejt deskritti aħjar fl-att hawn taħt imsemmi u dan kif jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist relattiv ippubblikat fis-26 ta' Settembru, 1992, jappartjeni kommunament u indiviżament lill-kontendenti fi kwoti ndaqs bejniethom;

2. Tinnomina perit arkitett biex jgħid hekk l-imsemmi fond huwiex jew le komodament diviżibbli u jekk inhu hekk il-każ, sabiex jagħmel pjan ta' qasma in konformita' ma' dak hekk dikjarat;

3. Tordna id-diviżjoni tal-imsemmi fond skond kif inhu pjanat mill-Perit Arkitett hekk maħtur, jew xort' oħra kif jidhrilha xierqa l-Qorti u tinnomina Nutar biex jippubblika l-att ta' diviżjoni opportuna u relattiv fil-jum, ħin u lok li jiġi minnha ffissat u jiġu wkoll nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt;

4. F'każ illi jirriżulta illi l-imsemmi fond mhuwiex komodament diviżibbli, tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-istess tal-fond ossija appartament bin-numru wieħed (1) illi jinsab fit-tieni sular tal-blokk ta' appartamenti illi jġib l-isem "Fara Flats", numru sebgħa u ħamsin (57) fi Triq Francesco Ximenes, Salina limiti tan-Naxxar, fuq deskritt bl-inklużjoni ossija ammissjoni ta' oblaturi estraneji f'każ li l-istess proprjeta' u li r-rikavat jinqasam kwantu għan-nofs lill-esponent u kwantu għan-nofs l-ieħor lill-intimat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa nġunt għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati ppreżentata fis-27 ta' Jannar 2012 li permezz tagħha ġie eċċepit:

Illi l-kuraturi għamlu bosta tentattivi sabiex jikkuntattjaw lill-intimat John Briffa, pero' sal-lum dawn it-tentattivi għad ma kellhomx eżitu pożittiv u għalhekk m'humiex edotti għall-fatti tal-każ.

Għaldaqstant f'każ li jirnexxielhom jagħmlu kuntatt jisservaw li bl-awtoriżżazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, jippreżentaw eċċezzjonijiet fi stadju ulterjuri.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti kuraturi deputati ppreżentata fil-21 ta’ Frar 2012, li permezz tagħha eċċepew:

Illi fl-ewwel lok, u in linea preliminari, l-azzjoni attriċi preżenti hija nulla għall kull effett għaliex hija ndirizzata lill-persuna żbaljata, fil-fatt John Briffa li għandu karta tal-identita’ numru 683252M ma jeżistix;

Illi fit-tieni lok, ukoll in linea preliminari, l-azzjoni attriċi preżenti hija nulla għall kull effett u tenur tal-liġi kwantu r-rikors promotur mhux magħmul skond il-liġi. Illi r-rikors ta’ l-attur magħmul *ai termini* tal-Artikolu 495A tal-Kap 16, tal-liġijiet ta’ Malta, iżda l-attur naqas milli jagħmel tali rikors skond Artikolu 495A (2) għaliex ma annetix mar-rikors:

a. Dikjarazzjoni tas-sid li jaqbel li jbigħ il-proprjeta’ in kwistjoni; u

b. Prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma tal-proprjetarji;

Illi fil-mertu, t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li Joseph Briffa u John Briffa kienu ftehmu li l-fond li jinsab fit-tieni sular tal-blokk ta’ appartamenti illi jġib l-isem “Fara Flats”, numru sebgħa u ħamsin (57) fi Triq Francesco Ximenes, Salina limiti tan-Naxxar, flimkien ma sehem nofs indiviz tal-appartament sovrastanti u kif ukoll id-dritt ta’ appoġġ, kif jirriżulta u deskritt aħjar fil-kuntratt tal-akkwist relattiv ippubblikat fis-26 ta’ Settembru 1992, hawn anness u mmarkat bħala Dok A, jiġi mibjugħ biss jekk iż-żewġ partijiet jaqblu. Xhieda ta’ dan l-arranġament jinsab fid-dikjarazzjoni maħlufa ta’ Maria Briffa omm Joseph u John Briffa, hawn annessa u mmarkata bħala Dok B;

Salv eċċezzjonjiet oħra.

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

Rat id-digriet tat-8 ta' Ġunju 2012 li permezz tiegħu ġew sostitwiti l-kuraturi deputati;

Rat id-digriet tat-13 ta' Frar 2012 li permezz tiegħu ġie nominat l-AIC Mario Cassar bħala espert tekniku biex jirrelata dwar it-talba attriċi;

Rat ir-relazzjoni tal-istess perit debitament maħlufa;

Semgħet l-Avukati;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tat-13 ta' Lulju 2012 li permezz tiegħu il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kwantu għall-eċċezzjonijiet dawn huma manifestament infondati – l-ewwel eċċezzjoni ġiet sorvolata permezz tar-rikors li bih intalbet korrezzjoni u li ġie degretat fl-14 ta' Mejju 2012. It-tieni eċċezzjoni mhijiex sostenibbli anke *"prima facie"* għaliex mhemmx bżonn li l-attur jagħmel id-dikjarazzjonijiet imsemmija fl-eċċezzjoni. L-istess dwar l-aħħar eċċezzjoni, l-attur m'għandu bżonn ebda permess mill-konvenut biex jitlob il-bejgħ tal-fond għaliex kull ko-proprjetarju għandu dritt li jitlob il-bejgħ tal-proprjeta' in komuni x'ħin irid jagħmel dan.

Illi mir-rapport tal-espert tekniku jirriżulta li l-fond in kwistjoni ma hux komodament diviżibbli u ġie stmat li jiswa mija u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000). Il-Qorti għalhekk tista' tgħaddi biex tippronunzja s-sentenza a bażi ta' dawn il-kostatazzjonijiet illi ma ġewx kontestati mill-partijiet.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel u r-raba' attriċi, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet l-oħra *stante* li ġew sorvolati, tiddikjara l-fond mhux komodament diviżibbli u tordna li l-istess fond jinbiegħ bis-subbasta a bazi tal-prezz

ta’ mija ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000) fuq indikat.

L-ispejjeż għandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet iżda l-attur għandu jħallas proviżorjament l-ispejjeż tal-kuraturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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