PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 1 ta' Frar, 2001

Numru

Citaz. numru: 647/97 NA

George Mangion

vs

Tessie Mangion

Ko-proprieta' bejn koppja sseparata - l-Artikoli 496, 515, 516, 517 u 521 tal-Kodici Civili.

Fejn proprieta' tkun thalliet in komun wara kuntratt ta' separazzjoni personali bejn il-partijiet japplikaw ir-regoli normali tal-Kodici Civili fir-rigward tal-Komunjoni tal-Beni. Ghalhekk kwalunkwe parti tista' titlob id-divizjoni u, fejn din ma tistax issir komodament, il-licitazzjoni tal-proprieta' indiviza. Dik il-parti tista' titlob ukoll li jigu mistiednin il-barranin, partecipazzjoni imposta wkoll bl-istess Kodici Civili fejn il-licitazzjoni tkun qed issir taht is-setgha tal-Qorti.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fl-20 ta' Marzu 1997 fejn ippremetta:

"Illi l-konjugi Mangion isseparaw permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Settembru 1995 Dokument "A";

Illi skond l-istess kuntratt klawsola 8 (b):

"Il-komparenti konjugi Mangion, qeghdin jiftiehmu li l-flat internament immarkat bin-numru wiehed (1) inkluz il-garage sottopost fi blokk ta' appartamenti jismu "Del Sol Court", fi triq gdida li tizbokka fi Triq Piscopo Macedonia, Xemxija limiti ta' San Pawl il-Bahar ghandu jibqa' proprieta' komuni bejniethom f'ishma indaqs bejniethom bl-ghan li jigi mibjugh lil terzi;

Mir-rikavat tal-bejgh ta' l-imsemmi flat, wara li jitnaqqsu l-ispejjes, ir-Ragel ghandu jiehu s-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) filwaqt illi l-Mara ghandha tiehu l-ammont ta' erba' mija u tnejn u erbghin lira Maltin (Lm442) u dawn il-pagamenti ghas-saldu ta' sehemhom mill-proprieta' parafernali taghhom u mbaghad il-bilanc jinqasam bejniethom f'ishma ndaqs."

Illi l-partijiet ma jistghux isibu bejgh ta' l-istess immobbli anke ghaliex il-konvenuta qed titlob prezz gholi wisq u rragjonevoli tant li fil-waqt li hi riedet tixtri l-fondi bil-prezz ta' Lm30,000, ma kenitx lesta taccetta anqas minn Lm33,000 ghal flat minghajr il-garage (Ara ittri Dokumenti "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I" u "J");

Illi l-attur ma jixtieqx jibqa' kom-proprietarju u l-immobbli in kwistjoni mhijiex komodament divizibbli;

Illi l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara u ma tistax issir tpattija b'beni ohra in komun;

TALAB li din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-immobbli mizmuma in komun bejn il-partijiet u cioe' Flat 1, u l-garaxx sottopost fil-Blokk "Del Sol Court", fi Triq Gdida li tizbokka fi Triq Piscopo Macedonia, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara bejn il-partijiet, u ma tistax issir tpattija b'beni ohra in komun, u dan okkorrendo permezz ta' periti nominandi;

2. prevja kull dikjarazzjoni li tkun necessarja tordna illi l-Flat 1 u l-garaxx sottopost f'"Del Sol Court" Xemxija jigi mibjugh permezz ta'

licitazzjoni taht l-Awtorita' tal-Qorti u tordna illi l-barranin jigu mistiedna biex joffru fil-bejgh b'licitazzjoni;

3. tordna illi mir-rikavat tal-bejgh skond it-tieni talba l-attur jippreleva s-somma ta' tlett elef liri Maltin (Lm3000) u l-konvenuta tippreleva s-somma ta' erba' mija u tnejn u erbghin liri Maltin (Lm442), u l-bilanc jinqasam f'ishma ugwali bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta ngunta ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu, il-lista tax-xhieda w id-dokumenti minnu esebiti in sostenn tat-talbiet tieghu.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuta tal-14 ta' Settembru 1998 fejn eccepiet illi:

1. “Illi l-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li mhuwiex minnu li l-partijiet ma jistghux isibu bejgh tal-proprjeta' ghax il-konvenuta qieghdha titlob prezz gholi wisq u rragonevoli, anzi l-istess konvenuta kienet sabet il-bejgh tal-post u kien tort ta' l-attur li l-bejgh gie sfrattat;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost, hija dejjem kienet lesta tixtri l-proprjeta' in kwistjoni u kien tort ta' l-attur li dan ix-xiri ma sarx;

3. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost, jekk il-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta' jissokta hija lesta tixtri l-fondi billi toffri *animo compensandi* u thallas il-bqija tal-prezz jekk dan ikun izjed mill-kreditu taghha;

4. Illi ghalhekk il-konvenuta m'ghandhiex tbati spejjez;

5. Salve eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghha w il-lista tax-xhieda.

Fis-seduta tad-9 ta' Frar 1999 il-Qorti giet nfurmata li kien hemm possibbilita' ta' ftehim bonarju.

B'rikors pero' tat-13 ta' Ottubru 1999 l-attur informa lill-Qorti li dan il-ftehim ma kienx inlahaq u talab in-nomina ta' Perit Tekniku. Fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2000 il-Qorti nnominat lill-Perit Joseph Ellul Vincenti. Huwa halef ir-rapport tieghu fis-seduta tat-12 ta' Gunju 2000 u l-kawza thalliet ghas-sentenza bil-fakolta' moghtija lill-partijiet biex jaghmlu noti

ta' sottomissjonijiet. Dawn in-noti ma sarux u ghalhekk din is-sentenza sejra tinghata llum.

Ikunsidrat:-

Illi l-Perit Tekniku fir-rapport tieghu wasal ghall-konkluzzjoni: "*Wara li s-sottoskritt spezzjona u dar kemm il-flat u kemm il-garaxx sottopost l-istess flat, ighid li l-flat numru 1, f'blokk flats li jgib l-isem "Del Sol Court" fi Triq Gdida li tizbokka fi Triq Piscopo Macedonia, mhux komunament, bla xkiel u bla hsara divizibbli bejn il-partijiet.*"

Illi dan il-parir tekniku ma giex ikkontestat u l-Qorti thoss illi ma ngabet ebda raguni ghalhekk il-ghala ma ghandhiex tistrieh fuq dan l-istess parir.

Mil-lat legali s-sitwazzjoni tal-parijiet wara l-kuntratt ta' separazzjoni ma hija xejn differenti minn dik ta' zewg ko-proprietarji ohra. Japplika ghalhekk ghal dan il-kaz bis-shih ir-regoli li jittrattaw il-Komunjoni tal-Beni, il-Qasma tal-Beni in Komunjoni w il-Bejgh b'Licitazzjoni.

L-Artikolu 496 (1) tal-Kodici Civili jipprovdi:

"***496 (1)*** *Hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni, kull wiehed mill-ko-proprietarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort'ohra, jitlob il-qasma, ...*"

Isegwi minn dan l-Artikolu illi d-dritt ta' l-attur li jipproponi din l-azzjoni jissussisti indipendentement mill-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenuta u dan minghajr il-bzonn tal-Qorti li tindaga dawn l-eccezzjonijiet mil-lat fattwali.

Invece l-Artikolu 515 (1) ta' l-istess Kodici hekk jipprovdi:

"***515 (1)*** *Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tistax issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti izda ta' l-istess valur, dawk il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.*";

fil-waqt illi l-Artikolu 516 ta' l-istess Kodici jaghti wkoll id-dritt lill-attur jaghmel din it-talba u jitlob ukoll li jigu mistiedna l-barranin (Artikolu 517). L-istedina ghall-barranin hija, in ogni caso, imposta mil-ligi stess [Artikolu 521 (2)] fejn il-licitazzjoni ssir taht is-setgha tal-Qorti. Fir-rigward tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuta huwa ovvju illi l-Qorti ma ghandhiex tipprovdi dwarha f'dan l-istadju hlief li tirrizervalha d-dritt li toffri b'dan il-mod fil-mument opportun. Finalment ma jidhirx illi t-tielet

talba attrici hija kkontestata u tirrizulta bhala fattwalment il-ftehim bejn il-partijiet mid-dokument esebit a fol. 6 *et sequitur* tal-process.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-kawza hija deciza billi l-Qorti tilqa' t-talbiet attrici u:

1. tiddikjara illi l-immobbli mizmuma in komun bejn il-partijiet u cioe' Flat 1, u l-garaxx sottopost fil-Blokk "Del Sol Court", fi Triq Gdida li tizbokka fi Triq Piscopo Macedonia, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara bejn il-partijiet, u ma tistax issir tpattija b'beni ohra in komun;

2. tordna ghalhekk illi l-Flat 1 u l-garaxx sottopost f'"Del Sol Court" Xemxija jigu mibjugha permezz ta' licitazzjoni taht l-Awtorita' tal-Qorti u tordna li l-barranin jigu mistiedna biex joffru fil-bejgh b'licitazzjoni;

3. tordna illi mir-rikavat tal-bejgh skond it-tieni talba attrici l-attur jipprevala s-somma ta' tlett elef liri Maltin (Lm3000) u l-konvenuta tipprevala s-somma ta' erba' mija u tnejn u erbghin liri Maltin (Lm442) u l-bilanc jinqasam f'ishma ugwali bejn il-partijiet.

Fir-rigward ta' l-ispejjes tal-kawza l-Qorti jidhrilha illi f'kaz ta' din in-natura dawna ghandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

ONOR. IMHALLEF NOEL V. ARRIGO LL.D.

Deputat Registratur

rf.