MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT

JOANNE VELLA CUSCHIERI

Seduta tad-9 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 50/2013

William David Tyler

Vs

Yvonne Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-attur ippremetta:-

1. Illi r-rikorrenti huwa kompropretarju tal-fond b'numru hamsa u hamsin (55), Dawwara Street, Rabat, Ghawdex;

2. Illi l-imsemmija proprjeta' tappartjeni lill-kontendenti ndivizibilment bejniethom, b'dan illi r-rikorrenti ghandu zewg terzi (2/3) sehem indiviz, filwaqt illi l-konvenuta ghandu kwart (1/3) *(li ghandha tinqara terz)* sehem indiviz tal-proprjeta, kif jirrizulta mill-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dr Patrick Critien datat sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar 2003 hawn anness u mmarkat bhala Dok A;

3. Illi r-rikorrenti ma jixtieqx jibqa' aktar in komunjoni;

4. Illi r-rikorrenti nterpella lill-konvenuta diversi drabi sabiex tersaq ghall-bejgh tal-istess izda hija baqghet inadempjenti kif jirrizulta minn zewg ittri hawn annessi u mmarkata bhala Dok B1 u Dok B2;

5. Illi l-fond m'huwiex kommodament divizibbli bejn il-kompropretarji kollha, u cioe' l-kontendenti odjerni;

6. Illi r-rikorrenti qabbad lill-Perit Joseph Mizzi sabiex jaghmel stima ta' l-imsemmija proprjeta' kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok C;

7. Illi l-attur jixtieq jipprevalixxi ruhu mid-dritt naxxenti mill-Artikolu 516 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe' li jitlob il-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta fuq indikata;

8. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Talab li din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-fond fuq indikat, ossija l-fond numru hamsa u hamsin (55), Dawwara Street, Rabat, Ghawdex m'huwiex kommodament divizzibli 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 tinbiegh b'licitazzjoni bil-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei;

3. Tinnomina nutar sabiex jircievi u jippubblika l-att opportun u kuratur ghall-eventwali kontumaci;

4. Tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta' dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skont il-kwoti rispettivi taghhom, kif hawn fuq indikat;

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimata fejn tikkonferma bil-gurmanent:-

Illi qabel xejn ghandu jigi rilevat illi l-esponenti saret taf b'dan ir-rikors accidentalment u mhux bhala rizultat ta' notifika skont il-ligi.

Illi preliminarjament dan ir-rikors huwa rritwali peress li ma giex notifikat lill-esponenti konfermement mar-regoli preskritti fl-Artiklu 187/3 tal-Kodici ta' Procedura Civili.

Illi l-esponenti u r-rikorrenti ilhom zmien involuti kontra xulxin f'litigazzjoni dwar proprjeta' komuni kif ukoll skambjaw bejniethom volum ta' korrispondenza indirizzat fl-indirizz tal-intimata fejn tirrisjedi cioe' fl-Apartament 9, 125, The Strand, Gzira.

Illi ta' min jinnota illi fl-odjern rikors ir-rikorrent, ghal xi raguni jew ohra, nizzel bhala ndirizz residenzjali tieghu 16 'Anthony', Triq Sir Fredrick C. Ponsonby - Gzira meta fil-fatt dan il-fond huwa okkupat minn terzi.

Illi l-kontendenti gia kellhom kawza bejniethom quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'William David Tyler vs Yvonne Borg' (Citazzjoni Numru 563/2012) deciza fis-26 ta' Novembru 2012.

Il-meritu ta' dik il-kawza huwa identiku ghal dik prezenti fejn l-attur talab il-licitazzjoni fuq l-imsemmi fond u il-Qorti cahdet it-talba bl-ispejjez kontra tieghu li sal-lum ghadu ma hallasx.

In oltre illum hemm pendenti bejn il-partijiet rikors quddiem it-Tribunal ta' Arbitragg Dwar il-Qsim ta' Wirt fl-ismijiet "Yvonne mart Wilfred Borg pro et noe –vs- William David Tyler".

(Rikors Numru 2/2007 PL) fejn ir-rikorrenti qeghdha titlob id-divizjoni tal-wirt ta' Melita Tyler omm tal-kontendenti konsistenti f'diversi mmobili.

Illi kull att gudizzjarju riferibli ghaz-zewg kawzi fuq imsemmija dejjem gie notifikat lill-esponenti personalment u qatt ma kien hemm ebda ostaklu biex issir tali notifika.

Illi konsegwentament ma kien hemm ebda raguni legali ghaliex dan ir-rikors ma giex notifikat lill-esponenti b'mod normali u regolari skont il-ligi.

Illi minghajr pregudizzju tal-premess il-prezentata ta' stima tal-fond mir-rikorrent f'dawn il-proceduri hija rrilevanti peress li tali stima f'kaz ta' licitazzjoni ghandha ssir minn Perit Arkitett indipendenti nominat minn din il-Qorti ghall-iskop imsemmi.

Illi fl-ahharnett minghajr pregudizzju ghal dak fuq espost l-esponenti qatt ma rrifjutat li ssir id-divizjoni ta' dan il-fond komuni fit-termini tal-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Rat il-verbal tas-7 ta' Ottubru, 2014 fejn Dr. Vincent Falzon ghan-nom tal-konvenuta ddikjara li 'm'ghandux kontro-ezamijiet x'jaghmel u li m'hemmx kontestazzjoni.'

Rat illi fl-istess verbal il-partijiet qablu li l-fond mhux kommodament divizibbli pero' ma jaqblux fuq il-valur ta' l-istess fond.

Rat id-dokumenti kollha, l-affidavits u r-rapport peritali ex-parte.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku l-Perit Joe Grech datata 29 ta' Ottubru 2014.

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Frar, 2015 il-kawza giet diffeita ghad-decizjoni ghal-lum.

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Frar, 2015 Dr. Falzon ghan-nom tal-konvenuta ndika lill-Qorti li t-tieni u t-tielet talba ma jistghux jissussistu flimkien.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti f'din il-kawza huma li l-partijiet apparti li huma ahwa huma proprjetarji tal-fond bl-indirizz 55, Triq Dawwara, Rabat, Ghawdex u dan fl-ishma ta' zewg terzi tal-attur u terz tal-konvenuta. Originarjament iz-zewg terzi kienu proprjeta' ta' omm il-partijiet li bieghet is-sehem taghha lill-attur Tyler permezz ta' kuntratt pubbliku datat 27 ta' Jannar, 2003 (esebit a fol. 5). L-attur isostni li kien ilhu sa mis-sena 2005 jipprova jgib l-approvazzjoni tal-konvenuta sabiex tinbiegh din il-proprjeta' izda l-konvenuta nonostante diversi e-mails u ittri baqghet ma tat l-ebda risposta. Apparti l-kwistjoni dwar din il-proprjeta', il-partijiet bejniethom kellhom ukoll pendenti bejniethom kawza dwar qsim tal-wirt fuq proprjeta' ohra nkluza proprjeta' li tigi adjacenti ghal dik f'din il-kawza u dan flimkien ma' huthom l-ohra. Ghal certu zmien l-attur insista mal-konvenuta li l-proprjeta' f'din il-kawza tinbiegh mal-proprjeta' l-ohra adjacenti ghaliex skont hu kienet iggib valur akbar izda anki ghal dan ma qablitx il-konvenuta li ghal certu zmien insistiet li l-proprjeta' f'Ghawdex tinbiegh lilha bil-prezz muri fid-dikjarazzjoni tal-proprjeta' *causa mortis*. Skont l-affidavit tal-attur (fol 48 et seq) dan kien ifisser li l-konvenuta kienet tixtri l-proprjeta' bi prezz baxx hafna. Dan ma giex kontestat bl-ebda mod da parti tal-konvenuta. Fis-sena 2012 infethet kawza identika fl-istess ismijiet fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Malta liema kawza izda giet deciza kontra l-attur bl-ispejjez minhabba li dik l-Onorabbli Qorti ddikjarat li ma kellhiex gurisdizzjoni tisma' l-kawza stante li l-proprjeta' tinsab fil-Gzira ta' Ghawdex. Konsegwentement infethet din il-kawza.

Ikkunsidrat illi nonostante d-diversi lanjanzi mqajjma mill-konvenuta fir-risposta taghha, fil-verbal tas-7 ta' Ottubru, 2014 Dr. Vincent Falzon ghan-nom tal-konvenuta ddikjara li 'm'ghandux kontro-ezamijiet x'jaghmel u li m'hemmx kontestazzjoni' b'dana li l-Qorti fehmet li l-konvenuta ma kinitx qed tinsisti fuq ir-risposta taghha u ma kinitx qed tikkontesta t-talbiet attrici b'dana li l-partijiet komplew sabiex jaqblu li l-proprjeta' ma kinitx kommodament divizibbli izda ma kienux qed jaqblu fuq il-valur.

Illi l-espert tekniku mqabbad minn din il-Qorti fuq talba taz-zewg partijiet l-Perit Joseph Grech ddikjara a fol. 66 tal-process illi l-proprjeta' in kwistjoni bhala libera u franka ghandha l-valur ta' mija u hmistax-il elf Euro (€115,000).

Illi b'referenza ghas-sottomissjoni tal-legali tal-konvenuta fil-verbal tal-24 ta' Frar, 2015 il-Qorti taqbel li f'kawza ta' licitazzjoni t-tieni u t-tielet talba kif imposti mill-attur ma jistghux iregu flimkien u li f'kaz ta' licitazzjoni ai termini tal-artikolu 521 tal-Kap. 16 hija t-tieni talba li jehtieg li tigi akkolta u mhux it-tielet talba.

In vista ta' dak kollu suespost, l-Qorti tqis li t-talbiet attrici ghir it-tielet talba ghandhom jigu akkolti u l-immobbli jinbiegh b'licitazzjoni.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tichad ir-risposta tal-konvenuta f'dak li huwa nkompatibbli ma' din is-sentenza, tilqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba t-talba attrici u tichad it-tielet talba attrici b'dana illi:

1) tiddikjara li l-kontendenti huma proprjetarji fil-kwoti ta' zewg terzi (2/3) l-attur u terz (1/3) il-konvenuta tal-fond bl-indirizz hamsa u hamsin (55), Triq Dawwara, Rabat, Ghawdex;

2) tiddikjara li l-fond mhux kommodament divizibbli bejn il-kontendenti;

3) konsegwentement tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond bl-indirizz hamsa u hamsin (55), Triq Dawwara, Rabat, Ghawdex bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, sabiex ir-rikavat jigi spartit bejn il-kontendenti skont il-kwoti lilhom spettanti. Ai fini ta' valutazzjoni ta' l-immobbli dawn ghandhom jibdew bil-prezz skont l-istima tal-Perit Joseph Grech li tirrizulta mir-rapport tieghu fl-atti;

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-bejgh b'licitazzjoni, ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi taghhom.

< Sentenza Finali >

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