MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-22 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 721/2013

Rita Falzon

Vs

Joseph Falzon

Permezz ta' rikors prezentat fil-25 ta' Lulju 2013, l-attrici ppremettiet u talbet:-

*1. Illi r-rikorrenti hija mart l-intimat Joseph Falzon, u minnu legalment separate in forza ta' sentenza fl-ismijiet Rita Falzon pro et noe vs Joseph Falzon, deciza mill-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja) fl-1 ta' Dicembru 2006 li giet riformata mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza tas-sitta (6) ta' Lulju tas-sena elfejn u sebgha (2007), Rikors numru 651/1998 JA – iz-zewg sentenzi hawn annessi u mmarkati bhala **'Dok RF 1'** u **'Dok RF 2'**;*

*2. Illi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist in atti Nutar Dottor Angelo Vella datat sebgha (7) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija erbgha u disghin (1994), anness u mmarkat bhala **'Don RF 3'**, il-partijiet huma proprjetarji f'sehem ugwali u indiviz tal-garage minghajr isem, markat bin-numru dsatax (19), formanti parti minn blokka maghrufa bhala St. Michael's Court, Block A u Block B, fi Triq Birkirkara, San Giljan;*

*3. Illi skont ma jirrizulta mis-sentenza gja citata u mill-kuntratt in atti Nutar Daniela Chetcuti datat hmistax (15) ta' April tas-sena elfejn u ghaxra (2010), anness u markat bhala dokument **'Dok RF 4'**, il-kontendenti huma wkoll proprjetarji f'sehem ugwali u indiviz tal-fond Bronson House, Bypass Road gieli indikata bhala Triq Giuseppe Xuereb, Swatar, Birkirkara;*

4. Illi r-rikorrenti ma tridx tibqa' izjed fil-komunjoni tal-propjeta' mal-intimat dwar iz-zewg propjetajiet imsemmija, u l-intimat minkejja li nterpellat sabiex jersaq ghall-bejgh tal-imsemmija mmobbli, stante' li dawn m'humiex kommodament divizibbli, baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghalhekk l-attrici talbet lill-qorti sabiex:

i. Tordna d-divizjoni taz-zewg propjetajiet komuni fuq indikati ezistenti bejn il-kontendenti;

ii. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond Bronson House, Bypass Road gieli indikata bhala Triq Giuseppe Xuereb, Swatar, Birkirkara; u tal-garage minghajr isem, markat bin-numru dsatax (19), formanti parti minn blokka maghrufa bhala St. Michael's Court, Block A u Block B, fi Triq Birkirkara, San Giljan; jekk jirrizulta li dawn m'humiex kommodament divizibbli, u dankollu bl-ammissjoni ta' oblaturi estraneji;

iii. Tahtar perit sabiex jirredigi stejjem tal-fondi in kwistjoni;
iv. Tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' dawn l-immobbli jinqasam ugwalment bejn il-partijiet.

Permezz ta' risposta prezentata fit-2 ta' Dicembru 2013, il-konvenut wiegeb:-

1. Illi l-ewwel zewg talbiet kif dedotti mill-attrici huma kontradittorji u ma jistghux jigu ghalhekk akkolti flimkien;

2. Illi kif ghandu jirrizulta mis-sentenzi tal-Qorti annessi mar-rikors guramentat u mmarkati bhala Dok RF1 u RF2 u kif ukoll mill-kuntratt ta' assenjazzjoni anness u mmarkat Dok RF4, l-unika propjeta' li tirrizulta li kienet tifforma parti mill-Komunjoni tal-Akkwisti gia' ezistenti bejn il-konjugi Falzon kienet biss id-dar konjugali gewwa B'Kara cioe' Bronson House, ByPass Road drabi ohra ndikata bhala Triq Giuseppe Xuereb, Swatar;

3. Illi ghalhekk il-garage ndikat fir-rikors guramentat cioe' dak bin-numru 19 St. Michael's Court Block A u Block B, gewwa triq B'Kara, San Giljan ma hux inkluz mal-istess komunjoni gia' ezistenti u kwindi ma ghandux jifforma parti mill-meritu ta' dawn il-proceduri;

4. Illi difatti s-sentenzi tal-Qorti ddikjaraw is-segwenti: - dik tal-Prim Awla datata 1 ta' Dicembru 2006 "tiddikjara wkoll il-komunjoni tal-akkwisti hija konsistenti fil-fond Bronson House, Swatar limiti ta' B'kara" u fir-rigward ta' liema sentenza l-odjerna attrici ma kinitx ikkontestat l-istess peress illi ma ntavolatx appell minnha;

5. Illi s-sentenza ta' l-appell datata 6 ta' Lulju 2007 (istigata fuq appell intavolat mill-odjern intimat pero' fuq aggravvji ohra) iddikjarat li "Tiddikjara li l-fond Bronson house ByPass road, Swatar B'Kara jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti bejn il-kontendenti konjugi Falzon u ghalhekk tassenja lill-attrici nofs indiviz ta' l-istess fond waqt li n-nofs l-iehor tassenjah lill-konvenut";

6. Illi bl-istess mod il-kuntratt ta' assenjazzjoni datat 15 ta' April 2010 saret referenza biss ghal precitata dar u bazi u per forza tal-precitati sentenzi u l-garage ma jissemma mkien;

7. Illi ghalhekk se mai l-garage in kwistjoni ghandu jigi ddikjarat bhala proprjeta' esklussiva tal-intimat jew altrimenti tigi ordnata li kwalunkwe sehem li apparentement jista' jirrizulta li jidher fuq isem l-attrici jigi trasferit a favur ta' l-intimat;

8. Illi fir-rigward it-tieni talba fejn tikkoncerna l-bejgh in licitazzjoni tad-dar Bronson House, din ukoll ma ghandiex tigi milqugha ghas-semplici raguni li l-istess dar hija fil-fatt komodament divizibbli bejn il-kontendenti konjugi Falzon kif ser jirrizulta ahjar waqt l-ismiegh ta' dawn il-proceduri, inkluz okkorrendo tramite periti nominandi;

9. Illi l-fatti li jifformaw parti mir-risposti hawn fuq maghmula huma maghrufa personalment lill-intimat;

10. B'riserva li jigu mressqa risposti ulterjuri jekk jinqala l-kaz.

Bl-ispejjes kontra l-attrici li minn issa qed tigi ngunta personalment ghas-subizzjoni u b'riserva ghal azzjoni ta' danni kontra l-istess attrici talli harget mandat ta' sekwestru ezekuttiv kontra tieghu ghal kreditu minnha pretiz bis-sahha tal-precitati sentenzi meta fil-fatt tali kreditu ma baqax jezisti per forza tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell.

Kwistjoni.

L-atturi huma mizzewwgin u sseparaw b'sentenza li ghaddiet f'gudikat b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Lulju 2007 (fol. 12)[1]. L-attrici pproponiet din il-kawza biex jinbieghu jinqasmu:

i. Il-fond Bronson House, Bypass Road, Swatar, Birkirkara;
ii. Garaxx numru dsatax (19), St. Michael's Court, Block A u Block B, Triq Birkirkara, San Giljan.

L-ewwel fond kienet id-dar matrimonjali. Da parti tieghu l-konvenuti jsostni li d-dar hi kommodament divizibbli. Fir-rigward tal-garaxx qal li gialadarba ma jissemmiex fis-sentenza, ma jifformax parti mill-komunjoni tal-akkwisti u ghalhekk m'ghandux ikun parti minn dawn il-proceduri. Fis-seduta tat-2 ta' Dicembru 2014 id-difensur tal-konvenut spjega:

"..... fis-sentenzi tas-separazzjoni jinghad espressament fhix tikkonsisti l-komunjoni tal-akkwisti u l-garaxx ma ssemmiex. It-tezi tal-konvenut hi li l-garaxx qatt ma kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti u tali fatt kien irrizulta mill-provi li tressqu fis-separazzjoni u li wasslu lill-qorti biex thalli barra l-garaxx mill-lista tal-assi formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti" (fol. 147).

L-ewwel eccezzjoni.

[1] **Rita Falzon proprio et nomine vs Joseph Falzon** (651/1998).

Il-konvenut qal li l-ewwel zewg talbiet huma kontradittorji.

Permezz tal-ewwel talba l-attrici qeghda titlob id-divizjoni filwaqt li fit-tieni talba talbet il-licitazzjoni *"….**jekk jirrizulta li dawn m'humiex kommodament divizibbli**, u danakollu bl-ammissjoni ta' oblaturi estraneji"*.

Hu fatt li hemm kontradizzjoni bejn dak li ppremettiet l-attrici fir-raba' paragrafu tal-premessi u l-ewwel talba. Madankollu l-qorti ma tara xejn kontradittorju bejn l-ewwel u t-tieni talbiet. Bit-tieni talba l-attrici talbet il-licitazzjoni fl-eventwalita' li l-beni m'humiex kommodament divizibbli.

<u>Garaxx numru 19</u>.

1. Il-garaxx kien inxtara b'kuntratt tas-7 ta' Novembru 1994 (fol. 19). Iz-zewg partijiet iffirmaw il-kuntratt. Il-kontendenti zzewwgu fit-2 ta' Frar 1981. Ghalhekk il-garaxx kien jifforma parti mill-gid tal-komunjoni tal-akkwisti.

2. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Familja tal-1 ta' Dicembru 2006, il-garaxx ma jissemmiex. Fil-parti dispozittiva gie ddikjarat li l-komunjoni tal-akkwisti kienet tikkonsisti fil-fond Bronson House.

3. Fis-sentenza tal-firda personali, il-komunjoni tal-akkwisti giet terminata. B'daqshekk pero' ma jfissirx li l-garaxx ma baqax koproprjeta tal-kontendenti u li l-konvenut sar is-sid uniku tal-fond. Il-kuntratt pubblikat fil-15 ta' April 2010 ma jghinx id-difiza tal-konvenut gialadarba dak il-kuntratt sar ghaliex hekk ordnat il-qorti.

4. M'hemm l-ebda prova li l-garaxx kien issemma fil-process ta' separazzjoni[2]. Zgur li fis-sentenza tal-Qorti tal-Familja u tal-Qorti tal-Appell m'hemm l-ebda accenn ghall-garaxx. Il-qorti m'hijiex ser toqghod tispekula ghalfejn hadd mill-partijiet ma semma l-garaxx fil-kors tal-proceduri ta' separazzjoni. 'Il fatt li ghandha quddiemha l-qorti hu l-kuntratt ta' akkwist tas-7 ta' Novembru 1994, li bih il-kontendenti saru koproprjetarji tal-fond li xtraw.

[2] B'nota prezentata fit-30 ta' Awissu 2013 l-attrici qalet li waqt il-kawza ta' separazzjoni l-garaxx ma kienx issemma (fol. 35). Il-konvenut ma tax prova li kien issemma.

5. Waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-konvenut qal li l-garaxx qieghed fil-pussess tal-konvenut[3]. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (punt 2(c) tal-parti dispozittiva) jinghad:-

   "Tiddikjara ghal kull buon fini li proprjetajiet ohra mixtrija jew akkwistati mill-partijiet u li jinsabu prezentement fil-pussess taghhom, komprizi vetturi, qed jigu dikjarati proprjetajiet rispettivi tal-possessur taghhom".

   F'dan ir-rigward il-qorti tosserva hekk:-

   i. Fl-eccezzjonijiet tal-konvenut dan il-punt ma ssemmiex;
   ii. F'kull kaz il-qorti tifhem din il-parti tas-sentenza li tapplika biss ghal dawk il-beni li nxtraw minn xi parti u fid-data tas-sentenza kienu fil-pussess taghha. Il-garaxx inxtara mill-attrici u l-konvenut, in kwantu t-tnejn li huma kienu parti ghall-kuntratt;

6. Il-perit tekniku tat stima ta' €24,000 ghall-garaxx (fol. 62). Peress m'huwiex kontestat li l-garaxx m'huwiex kommodament divizibbli, il-qorti ser tordna l-licitazzjoni.

<u>Bronson House</u>.

7. Il-kwistjoni hi dwar jekk id-dar hijiex kommodament divizibbli jew le. Il-perit tekniku Elena Borg Costanzi[4] qalet li l-fond jista' jinqasam fi tnejn bil-mod kif muri fil-pjanta EBC4 (fol. 85). Sabiex dan isir hemm bzonn li jsiru:-

   (i) Xogholijiet strutturali li ssemmew fir-rapport[5] u li stmat li jiswew €2,560 (eskluz VAT);
   (ii) *Finishes* li stmat fl-ammont ta' €3,650 (eskluz VAT)[6];
   (iii) Spiza ta' €750 ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp[7];

   Total ta' €6,960.

8. Il-perit qalet li fl-opinjoni taghha l-fond jiswa €185,000. Jekk jinqasam fi tnejn, kull fond ikun jiswa €100,000 (fol. 142).

---

[3] Hekk jidher li hu gialadarba l-attrici xehedet: *"Nghid ukoll li jien m'ghandi l-ebda cavetta sabiex nidhol fil-proprjeta tieghi, la tal-fond bl-isem Bronson u wisq anqas tal-garage f'San Giljan…."* (affidavit, fol. 88).
[4] Ara digriet tad-9 ta' Dicembru 2013 a fol. 49.
[5] Ara paragrafu (c) tal-parti ntestata **Konsiderazzjonijiet ghad-divizjoni tal-fond Bronson House** (fol. 58).
[6] Fol. 59.
[7] Fol. 60.

9. Skond l-Artikolu 502 tal-Kodici Civili:

*"Kull wiehed mill-komproprjetarji **ghandu jedd** jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura".*

Imbaghad skond l-Artikolu 515(1) tal-Kodici Civili:

"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 tal-istess valur, dawk il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom".

Fis-sentenza **Rosina Baldacchino et vs Giuseppi Baldacchino** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Marzu 1954 (Vol. XXXVIII.i.105), il-qorti qalet li dak li jinghad fl-Artikolu 515 ghandu jigi nterpretat mal-Artikolu 502. Ir-rimedju ta' licitazzjoni gie deskritt bhala *"eccezzjonali u straordinarju applikabbli meta d-divizjoni ma tistax issir kommodament u bla diskapitu, jigifieri minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti. Hemm bzonn, ghalhekk, li jigi ezaminat jekk permezz tad-divizjoni in natura, kif prospetta mill-perit tekniku ……, id-divizjoni tistax issir kommodament jigifieri minghajr inkonvenjenti gravi u minghajr pregudizzju ghall-kondividenti".*

10. M'hemmx prova li jekk issir il-qasma ser jaqa' l-valur tal-proprjeta.

11. Ghalkemm il-fehma tal-perit tekniku hi prova bhal ohrajn u ghalhekk il-qorti m'ghandhiex obbligu li taddotta dik il-fehma kontra l-konvinciment taghha, pero' tali opinjoni m'ghandhiex tigi facilment skartata. Iktar u iktar meta mill-aspett tekniku l-ebda parti ma tkun ressqet prova li tirribatti l-opinjoni tal-perit gudizzjarju.

12. L-attrici ssostni li l-fond m'huwiex kommodament divizibbli ghaliex[8]:

i. ikollhom isiru l-ispejjez;
ii. hemm bzonn li jinhareg permess ta' zvilupp u rrizulta li l-fond m'huwiex mibni skond il-permess ta' zvilupp;
iii. il-komportament negattiv tal-konvenut fil-konfront tal-attrici;
iv. hemm kwistjoni dwar jekk ic-cens jistax jinqasam;

13. Skond il-fehma li esprimiet il-perit tekniku, jekk kellha ssir il-qasma m'hemmx htiega li jsiru spejjez kbar biex issir il-qasma fizika tal-fond f'zewg proprjetajiet. Inoltre kull wiehed mill-beni ser ikun jista' jkompli jintuza bhala

[8] Ara nota ta' sottomissjonijiet.

fond residenzjali. Hu veru li jidher li l-perit tekniku ma kkunsidratx fil-fond Porzjon B ser ikollhom isiru wkoll mill-inqas tlett bibien. Madankollu l-ispiza xorta ma tiggustifikax li l-fond jinbiegh b'licitazzjoni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuta qalet: *"L-ebda Qorti ma tista' ggieghel lill-attrici, jew addirittura lill-intimat f'kawza ihallsu spejjez sabiex issir il-qasma suggerita"* (fol. 170). Il-qorti ma taqbilx. Jekk wiehed kellu jaddotta l-argument tal-attrici allura jfisser li immobbli, irrispettivament huwiex art jew bini, qatt ma jista' jinqasam ghaliex kull qasma fizika ggorr maghha l-htiega li jsiru certu spejjez. Dan zgur li ma jirrizultax mill-provvedimenti tal-ligi li jirregolaw il-qasma ta' beni in komun.

14. Hu veru wkoll li l-perit tekniku qalet li hemm bzonn ta' permess ta' zvilupp. Pero' qalet ukoll li *"…. ma jidhirx illi hemm raguni ghalfejn il-MEPA ma tapprovax tali applikazzjoni, anke fuq bazi ta' estetika tal-faccata"*. Ma ngiebet ebda prova li tikkontradici din l-opinjoni. 'Il fatt li trid issir applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp ma jfissirx li l-qasma tal-fond ser bi xkiel u bi hsara (Artikolu 515 tal-Kodici Civili). Ghal dak li jikkoncerna l-irregolaritajiet li hemm fil-fond, jidher li hemm rimedju ghalihom. Irrispettivament issirx qasma jew il-fond jinbiegh b'licitazzjoni, xorta trid issir il-procedura li semmiet il-perit tekniku. Fis-seduta tat-2 ta' Dicembru 2014 il-perit tekniku kkonfermat:-

"3. Il-pjan ta' qasma li pproponiet hu ***bazat fuq ricerka li ghamlet il-MEPA****. Tikkonferma li biex ikun jista' jsir dak li pproponiet, trid issir applikazzjoni mal-MEPA.* ***Fil-fehma taghha m'ghandux ikun hemm diffikulta' biex jinghata tali permess****.*

4. L-illegalita' li hemm fil-fond titratta biss dwar il-bitha u fir-rapport spjegat kif din il-problema tista' tigi ssanata" (fol. 146).

15. Ghal dak li jirrigwarda l-atteggjament tal-konvenut fil-konfront tal-attrici, dan ma jidhirx li hu wiehed mill-fatturi li l-qorti tista' tqies meta tigi biex tiddeciedi jekk fond ghandux jinqasam jew jinbiegh b'licitazzjoni. Fil-fatt l-Artikolu 515 qieghed jirreferi ghall-beni u mhux ir-relazzjoni personali ta' bejn il-kontendenti.

16. Dwar ic-cens il-qorti ma tara l-ebda diffikulta. L-Artikolu 1502 jipprovdi li l-padrun dirett *"…. Ma jistax jirrifjuta l-kunsens tieghu ghall-qsim tac-cens jekk dak il-qsim isir sostanzjalment fl-istess proporzjoni tal-partijiet separati mizmuma mill-persuni li jkunu jehtiegu l-kunsens"*. Ic-cens li kull parti jkollha thallas ser ikun sostanzjalment fl-istess proporzjoni tal-parti li ser ikollha kull parti. Fil-fatt skond il-pjan ta' qasma tal-perit tekniku, min jigi assenjat porzjon A ser ikollu fond b'kejl ta' 76 metri kwadri filwaqt li min ser jigi assenjat porzjon B ser ikollu fond b'kejl ta' 65 metri kwadri (ara pjanta EBC4, fol. 85).

17. Issemma wkoll li ser ikollhom jinxtraw mobbli biex jigi armat wiehed mill-proprjetajiet. Din m'hijiex rilevanti. Il-mobbli li jista' hemm fil-fond kif inhu llum m'humiex oggett ta' din il-kawza.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni.**

2. **Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut dwar il-garaxx numru dsatax (19), St. Michael's Court, Block A u Block B, Triq Birkirkara, San Giljan li kien gie akkwistat mill-kontendenti b'kuntratt tas-7 ta' Novembru 1994 pubblikat min-nutar Dr Angelo Vella. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni ta' dan il-fond. Ghal finijiet ta' stima taddotta l-parir tal-perit tekniku Elena Borg Costanzi li l-garaxx ghandu valur ta' erba' u ghoxrin elf ewro (€24,000). Ir-rikavat ghandu jinqasam f'sehem ugwali bejn il-partijiet. Tilqa' t-talba tal-attrici sabiex fil-licitazzjoni jsiru offerti minn barranin.**

3. **Tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut li Bronson House, Bypass Road, Swatar, Birkirkara hu kommodament divizibbli u ghalhekk tichad it-tieni talba in kwantu tirreferi ghal dan il-fond. Ghaldaqstant:-**

    i. **Taqsam dan il-fond f'zewg porzjonijiet divizi (Porzjon A u Porzjon B) kif muri fil-pjanta EBC4 (fol. 85), b'dan li ghandhom isiru l-applikazzjonijiet u x-xogholijiet kollha li semmiet il-perit tekniku fir-rapport li pprezentat fit-18 ta' Frar 2014. L-ispejjez relatati mal-applikazzjoni ghall-hrug ta' permessi u xogholijiet li jridu jsiru ghandhom jinqasmu f'sehem ugwali bejn il-partijiet. F'dan ir-rigward tinnomina lill-perit Elena Borg Costanzi sabiex isiru l-applikazzjonijiet mehtiega u x-xoghol isir taht is-supervizjoni u direzzjoni taghha. Spejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet. Tordna lir-Registratur sabiex jikkomunika kopja ta' din is-sentenza lill-perit tekniku.**
    ii. **Tordna li l-assenjazzjoni taz-zewg porzjonijiet issir bix-xorti.**
    iii. **Tinnomina lin-nutar Dr Ritienne Bugeja Fenech sabiex ittella' l-poloz u tippubblika l-att relattiv ta' divizjoni u lil Dr Maxilene Pace bhala kuratrici sabiex tidher ghall-eventwali kontumaci. Tordna lir-Registratur sabiex jikkomunika kopja ta' din is-sentenza lin-nutar Dr Ritienne Bugeja Fenech u lill-kuratrici.**
    iv. **Il-kuntratt jigi ppubblikat f'data li ghad trid tigi ffissata mill-qorti wara li jkollha konferma minghand il-perit tekniku li saru x-xogholijiet.**

Salv ghal dak li nghad hawn fuq l-ispejjez gudizzjarji jinqasmu 60% a karigu tal-konvenut u 40% a karigu tal-attrici[9]**.**

< Sentenza Finali >

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

[9] F'dan ir-rigward il-qorti hadet in konsiderazzjoni 'l fatt li l-konvenut kien qieghed isostni li huwa s-sid assolut tal-garaxx. Tezi li l-qorti ma qablitx maghha u ghalhekk ghandu jaghmel tajjeb ghall-porzjoni ikbar tal-ispejjez gudizzjarji.