QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' Ottubru 2015

Kawza Numru : 19
Rikors Guramentat Numru : 349/2015/LSO

Alexia Farrugia Zammit (ID 0416283(M) u zewgha Mario Farrugia (ID 266874(M) ghal kull interess li jista' jkollu skont il-Ligi

vs

Christian Debono (ID 0225983(M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Alexia Farrugia Zammit (ID 0416283(M) u zewgha Mario Farrugia (ID 266874(M) ghal kull interess li jista jkollu skont il-Ligi, datat 16 ta’ April 2015 fejn bil-qima jghidu u bil-gurament taghha Alexia Farrugia Zammit (ID 0416283(M) esponiet: -

Illi l-attrici u l-intimat huma koproprjetarji tad-dar bl-arja taghha u l-*garage* adjacenti u anness mal-istess bin-numru numru 46, Sammat Street, Paola, liema proprjeta` huma kienu xtraw bejnethom mill-poter ta' Joseph Zammit u Romina Grech in forza ta' kuntratt ta' xiri tal-15 ta' Ottubru 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar (Kopja hawn annessa bhala Dok AFZ 1).

Illi l-imsemmija proprjeta` tappartjeni lill-kondividenti fi kwoti indaqs bejniethom.

Illi r-rikorrenti ma tixtieqx tibqa' aktar in komunjoni mal-intimat.

Illi r-rikorrenti tixtieq tipprevalixxi ruhha mid-drittijiet naxxenti mill Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u titlob id-divizjoni u/jew likwidazzjoni tal-koproprjeta`.

Illi l-intimat interpellat diversi drabi, inkluz permezz ta' ittra ufficjal datata 30 ta' Ottubru 2014 debitament notifikata lilu (Dok AFZ 2) sabiex jersaq ghad-divizjoni u/jew likwidazzjoni tal-istess proprjeta` dan baqa’ inadempjenti.

Illi ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat.

Jghid ghalhekk l-intimat, ghaliex m'ghandhiex dina l-Qorti, prevja dikjarazzjoni mehtiega u opportuna, ghar-ragunijiet fuq imsemmija li:

1. Tordna d-divizjoni tal-proprjeta` msemmija jekk inhi komodament divizibbli, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u dana billi tassenja porzjoni lir-rikorrenti u porzjon lill-intimat *ope sententiam* u tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att opportun u kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

2. F'kaz li jigi determinat li l-proprjeta` m'hijiex komodament divizibbli tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-istess proprjeta` u r-rikavat jinqasam f' isimha ugwali bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-26 ta' Mejju 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Christian Debono datata 25 ta' Mejju 2015 (fol 18) fejn espona bil-gurament tieghu u kkonferma s-segwenti fatti:

1. Illi l-esponenti jaqbel illi l-immobbli mertu ta' din l-istanza, ossia d-dar numru sitta u erbghin (46), Triq

Sammat, Rahal Gdid flimkien mal-*garage* adjacenti ghall-istess dar huma proprjeta` taghhom it-tnejn b'mod indiviz;

2. Illi l-esponenti umilment jissottometti illi prezentement, iz-zewg proprjetajiet ma jinfdux ma' xulxin u kemm id-dar bhala proprjeta` wahedha u l-*garage* bhala proprjeta` separata ma humiex komodament divizibbli;

3. Illi l-esponenti jaqbel li l-proprjeta` ghandha tigi diviza b'dana illi r-rikavat jinqasam b'mod ugwali bejn il-kontendenti b'dana illi l-ewwel jinqata` d-dejn gravanti l-immobbli;

4. Illi l-esponenti jaqbel illi l-immobbli mertu ta' din l-istanza ghandhom jinbieghu in licitazzjoni b'dana illi jissejhu wkoll oblaturi barranin izda peress li l-bejgh in licitazzjoni jista` jkun pregudizzjarju ghal kontendenti fis-sens li l-proprjetajiet jinbieghu hafna anqas milli kieku jinbieghu fis-suq miftugh, din l-Onorabbli Qorti ghandha takkorda zmien li fih il-proprjetajiet ikunu jistghu jinbieghu fis-suq miftugh skont l-istima tal-perit nominat u fin-nuqqas li jinbieghu fil-perjodu stabbilit, jinbieghu taht l-awtorita` ta' din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma t-Tlieta, 14 ta' Lulju 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti mid-difensuri taghhom. Id-difensuri tal-partijiet infurmaw lill-Qorti li ma waslux ghal ftehim fil-mori. Id-difensuri tal-

partijiet iddikjaraw li qablu li l-fond in mertu mhux komodament divizibbli u qablu wkoll li l-valur tad-dar u l-garaxx komplessivament jammonta ghal €140,000. Qablu li ghandhom jigu ammessi fis-subbasta oblaturi barranin, u talbu li l-kawza tibqa' ghas-sentenza billi m'ghandhomx provi ulterjuri xi jgibu. Il-Qorti laqghet it-talba u halliet l-kawza ghas-sentenza ghad-29 ta’ Ottubru 2015 fid-9:30a.m. *ai termini* tal-verbal hawn redatt.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija azzjoni ghad-divizjon ta' proprjeta' komuni bejn l-attrici u l-intimat konsistenti f'dar u garaxx adjacenti, bin-numru 46 fi Triq Sammat, Paola.

L-intimat ma opponiex in kwantu li qabel li l-immobbli, li huma separati u ma jinfdux, li mhumiex komodament divizibbli u li ghandhom jinbieghu in licitazzjoni.

Jirrizulta li l-attrici u l-intimat, xtraw id-dar inkluz l-arja taghha bil-garaxx anness maghha fi kwoti indaqs u ndivizi bejniethom. Il-proprjeta' ggib in-numru sitta u erbghin (46) Sammat Street Paola u inxtarat b'kuntratt in atti n-Nutar Pierre Cassar tal-15 ta' Ottubru 2004 (**Dok AFZ1)**.

Ikkonsidrat li t-talba sabiex gid immobbli mizmum minn ghadd ta’ sidien jinbiegh b’licitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-principji ewlenin li jsawru l-istitut tal-ligi li titkellem dwar

il-komunjoni. Fost dawn il-principji hemm il-principju assodat li kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni indivizi *in natura.* (**Art. 502 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta)** u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din ir-regola.[1] Inoltre hadd ma jista' jigi imgieghel li jibqa' jzomm haga in komun ma haddiehor (**Art.496 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Illi l-partijiet ivverbalizzaw qbil bejniethom li l-fond in mertu mhux komodament divizibbli u qablu wkoll d-dar u l-garaxx ghandhom valur komplessiv ta' mija u erbghin elf ewro (€140,000). Qablu li oblaturi barranin ghandhom jigu ammessi biex jaghmlu offerti fil-licitazzjoni.

In vista ta' dan il-ftehim il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet attrici u tiddisponi mill-istess fil-parti deciziva ta' din is-sentenza.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tiddisponi mit-talbiet u mill-eccezzjonijiet skont dan li gej:-

[1]Ara ad ez. sentenza tat-22 ta' Dicembru,1948, moghtija mill-On.Qorti ta' l-Appell fil-kawza **"Nazzarena Xuereb et vs Giovanni Dimech et"** citata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-On.Qorti ta' l-Appell fil-kaz **"Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe v in-Nobbil Anna Spiteri Debono pro et noe. et"-** dec. fid-29 ta' April 2005; App. Civ.: **5.3.1954** fil-kawza fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Baldacchino*** (Kollez.Vol: **XXXVIII.105**) u P.A. **2.3.1959** fil-kawza fl-ismijiet ***Fleri et vs Portelli*** ((Kollez. Vol:**XLIII.ii.657)**

1. **Tiddisponi mill-ewwel talba** billi tiddikjara li l-proprjeta' ossia d-dar bl-arja taghha u l-*garage* adjacenti u anness mal-istess bin-numru numru 46, Sammat Street, Paola mhumiex komodament divizibbli;

2. Konsegwentement **tilqa' t-tieni talba** u tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-istess dar bl-arja taghha u garaxx adjacenti bil-prezz komplessiv stabbilit ghaz-zewg proprjetajiet ta' mija u erbghin elf ewro (€140,000) u r-rikavat jinqasam f' ismha ugwali bejn il-partijiet. Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir fid-29 ta' Jannar 2016 f'nofsinhar fil-bini tal-Qorti u kull parti jkollha d-dritt li titlob li l-barranin jigu mistiedna sabiex joffru fil-bejgh b'avviz mahrug f'gurnal lokali wiehed mill-anqas sitt (6) ijiem qabel il-jum imholli ghall-bejgh.

L-ispejjez jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet inkluzi l-ispejjez konnessi mas-subbasta.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
29 ta' Ottubru 2015

Josette Demicoli
Deputat Registratur
29 ta' Ottubru 2015