

-BEJGH B'LICITAZZJONI-



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**MHALLEF**

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

**Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' April 2016**

**Kawza Numru : 25**

**Rikors Guramentat Numru : 1047/2014/LSO**

**Simone Eve Collett Sammut  
ID 407902L; Paul George  
Sammut Passport numru  
034977365; Richard Jason  
Sammut Passport numru  
301403015; Diana Davis  
Passaport numru 02532844**

**VS**

(a) Adam Sammut ID  
0070303L

u

(b) Ghal kull interess li jista'  
jkollha martu Maria  
Teresa sive Tessa  
Sammut Mugliett ID  
0271075M u

(c) Alison Lammin

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors guramentat ta' Simone Sammut et. datat 19 ta' Novembu 2014 a fol 1 tal-process fejn bir-rispett u bil-gurament taghha Simone Eve Collett Sammut ID 407902L ikkonfermat: -

Illi l-esponenti huma l-propjetarji ta' zewg terzi indiviz tad-dar bl-isem *Rosemary Edith House*, Triq D Famucelli, Ibrag limiti Swieqi, konfinati mit-tramuntana mal-istess triq, mil-Lvant ma' proprjeta` ta' Alexander Pisani u Punent ma' proprjeta` ta' Joseph Caruana, kif soggetta ghal cens annwu perpetwu ta' €104.82 qabel Lm45 waqt li l-intimati Adam Sammut u Alison Lammin jippossjedu ir-rimanenti terz bejniethom.

Illi dina d-dar kienet proprjeta` ta' Rosemary Edith Sammut li mietet fis-26 ta' Novembru 2005 li bl-ahhar testment

taghha ricevut min-Nutar Paul Pullicino fl-20 ta' Settembru 1996 (kopja Dok A) innominat lill-esponenti flimkien mal-intimati Adam Sammut u Alison Lammin bhala eredi taghha fi kwoti ugwali bejniethom ta' sest kull wiehed u wahda minnhom.

Illi l-esponenti debitament inkludew sehemhom minn dina l-proprjeta` fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikata min-Nutar Philip Lanfranco fl-24 ta' Mejju 2006, kopja Dok B, u dana wara li ottjenew valutazzjoni, kopja Dok C.

Illi l-intimat Adam Sammut qieghed jokkupa d-dar flimkien ma' martu l-intimata Maria Teresa *sive* Tessa Sammut Mugliett b' mod esklussiv u minghajr ma jhalli lill-esponenti juzawha mieghu skont id-destinazzjoni taghha.

Illi l-esponenti ma jixtiequx jibqghu izjed fi stat ta' kominunjonijoni mal-intimati Adam Sammut u Alison Lammin u minkejja li gew interpellati jersqu ghall-bejgh tal-proprjeta`, tenut kont li dina hija l-unika proprjeta` li ghandhom in kominun bejniethom u li mhix kommodament divizibbli, l-intimati ma resqux. Kopji tal-ittri relattivi huma ezebiti bhala Dok D u Dok E.

Ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

Ghaldaqstant u prevja kull dikjarazzjoni opportuna, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu illi dina l-Qorti ghar-ragunijiet fuq imsemmija:

1. Tiddikjara ghal kwalunkwe *buon fini* illi l-intimat Adam Sammut u martu l-intimata Maria Teresa sive Tessa Sammut Mugliett ma ghandhom l-ebda titolu validu ghall-okkupazzjoni esklussiva tad-dar Rosemary Edith House, Triq D Famucelli, Ibrag, limiti Swieqi liema dar tista' ghalhekk tinbiegh bil-pussess battal;
2. Tiddikjara ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi li d-dar mhix kommodament divizibbli bejn is-sitt komproprietarji.
3. Tordna l-bejgh taghha bl-irkant taht l-awtorita` tal-Qrati bl-ammissjoni ta' oblaturi estreneji biex ir-rikavat jinqasam skont il-kwoti rispettivi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati ngunti minn issa in subizzjoni.

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

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-26 ta' Frar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Peter Caruana Galizia ghall-attrici prezenti u Dr Marion Camilleri ghall-konvenuti Adam u Maria Teresa sive Tessa Sammut prezenti. Illi rrizulta li Alison Lammin giet notifikata *tramite* l-Avukat Generali fis-7 ta' Jannar 2015 u ma dahlitx risposta u ghalhekk hija kontumaci. Gew ipprezentati zewg rikorsi da parti ta' Adam Sammut u Maria Teresa Sammut ghall-gustifikazzjoni tal-kontumacija tagghom. Dr Marion Camilleri *inoltre* ssottomettiet li Adam Sammut ma jifhimx bil-Malti u li allura n-notifika mhix wahda regolari billi ma giex notifikat bit-traduzzjoni bl-Ingiliz tar-rikors guramentat.

Xehdu bil-gurament tagghom Adam Sammut u Maria Teresa sive Tessa Sammut, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema elettronika. Dr. Camilleri ddikjarat li *in vista* tax-xhieda ta' Teresa Sammut mhux ser tinsisti aktar fuq ir-rikors taghha. Riferibbilment ghal Adam Sammut, Dr Caruana Galizia rrileva li l-lanjanza li ma jifhimx bil-lingwa Maltija mhix relevanti *stante* li r-raguni vera li ma kkontestax kienet li l-mara tieghu ma qaltlux biha. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq ir-rikors ta' Adam Sammut rigward il-gustifikazzjoni tal-kontumacja ghas-17 ta' Marzu 2015 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Marzu 2015 fejn meta ssejjet il-kawza deher Dr Peter Caruana Galizia ghall-atturi.

Inghatat sentenza *in parte* fejn :

*“Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi **tilqa'** t-talba tal-konvenut Adam Sammut kif dedotta fir-rikors tieghu premessa u konsegwentement tawtorizzah sabiex jikkontesta t-talbiet attrici permezz ta' risposta guramentata fi zmien ghoxrin (20) gurnata millum. Ir-rikors guramentat ghandu jigi notifikat flimkien ma' traduzzjoni fil-lingwa Inglizja ai termini tal-artikolu 5 tal-Att Dwar il-Proceduri Gudizzjarji (Uzu tal-Ilsien Ingliz) (Kap 189 tal-Ligijiet ta' Malta).*

*Tordna l-prosegwiment tal-kawza u tiddifferixxi l-istess ghall-prezentata tar-risposta guramentata ta' Adam Sammut.”*

Il-kawza giet differita ghall-prezentata tar-risposta guramentat ghas-7 ta' Mejju 2015.

Rat ir-risposta Guramentata ta' Adam Sammut detentur ta' karta tal-identita` numru 0070303L datata 6 ta' April 2015 a fol 55 tal-process fejn espona:

1. Preliminarjament l-eccipjenti qed jopponi ghat-talba tal-atturi u cioe` ghall-bejgh tad-dar Rosemary Edith House, fi Triq D Famucelli, Ibragg, limiti Swieqi, minhabba illi l-imsemmija dar hija r-residenza ordinarja tieghu u tal-familja tieghu, u m'ghandux band'ohra fejn joqghodu;
2. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi rilevat illi l-esponent flimkien ma' martu matul iz-zmien illi ilhom jghixu fid-dar surreferita ghamlu diversi xoghlijiet u ghalhekk l-esponent ghandu kreditu favur tieghu *stante* l-benefikati li ghamel fil-fond in kwistjoni;
3. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent jirrileva illi huwa lest illi jixtri r-rimanenti partijiet indivizi tad-dar surreferita wara illi jigu kkunsidrati l-benefikati maghmulin fil-fond in kwistjoni;
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta 16 ta' Frar 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Peter Caruana Galizia ghall-attrici prezenti. Il-konvenuti msejhin tliet darbiet ma dehrux.

Il-Qorti halliet l-kawza ghas-sentenza, b'dan illi Maria Teresa Sammut u Alison Lemmin li huma kontumaci, ghandhom il-fakolta` li jipprezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fi zmien wiehed u ghoxrin (21) gurnata minn dan il-verbal bin-notifika tad-difensur tal-attrici li f'tali kaz ikollu wiehed u ghoxrin (21) gurnata biex iwiegeb. Il-kawza giet differita ghat-28 ta' April 2016 fid-9:30a.m. ghas-sentenza.

Rat li l-intimati kontumaci ma pprezentawx nota ta' sottomissjonijiet.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## **II KONSIDERAZZJONIJIET.**

Illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qed jitolbu l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta` bl-isem 'Rosemary Edith House', Triq D. Famucelli, Ibragg, limiti tas-Swieqi, *stante* li ma jridux jibqghu fi stat ta' kompropjeta`, peress li l-atturi ghandhom sehem indiviz tal-propjeta` msemmija flimkien ma' l-intimati l-ohra.

Illi l-intimat Adam Sammut inghata l-fakolta li jipprezenta risposta, u jressaq provi, permezz tas-sentenza datata 17 ta' Marzu 2015, (fol 48- 54). Illi hu laqa' billi oppona ghat-talba attrici *stante* li l-fond in kwistjoni hi r-residenza ordinarja tieghu u tal-familja tieghu, u li ghamel diversi xogholijiet u benefikati f'din id-dar, u ghaldaqstant, hu lest jixtri r-rimamenti partijiet indivizi tal-fond imsemmi.

Jirrizulta li l-intimati Maria Teresa Sammut u Alison Lemmin, wara li kienu debitament notifikati naqsu li jipprezentaw risposta u ghalhekk huma kontumaci skont il-ligi.

Illi ghalkemm l-intimati Maria Teresa Sammut u Alison Lemmin huma kontumaci dan ma jfissirx li l-atturi m'ghandhomx jipprovaw l-kaz taghhom. *“Hu pacifiku li l-kontumacija ma hijjex ammissjoni.”* (**“Charles Saliba s Salvu Borg”** - Appell 27-6-1997) u *“skont kif dejjem gie riferut minn dawn il-Qrati l-kontumacija ghandha tigi interpretata wkoll bhala oppozizzjoni u l-Qorti ghalhekk tidhol f'certi dettalji li thoss illi huma mehtiega biex tistabilixxi l-verita` tal-fatti.”* (**“Ruth Apap vs Noel Apap”** – PA. FDP 30-6-1995, u **“Emanuel Spiteri et vs Benedetta Meilak noe.”** PA AF 15-1-2014).

### Provi:

**Simone Eve Collett Sammut** xehdet b'affidavit (fol 64-66) fejn qalet li d-dar in kwistjoni kienet inxtrat mill-genituri taghha. Semmiet li l-genituri taghha kellhom sitt itfal, il-kontendenti odjerni, li kollha baqghu ighixu l-Ingilterra. Izda, huha Adam Sammut kien gie joqghod Malta meta kellu ghoxrin sena, sussegwentement izzewweg u baqa' joqghod fid-dar flimkien ma' ommhom u martu. Qalet li ommha mietet fis-26 ta' Novembru 2005, u li wara l-mewt ta' ommhom kienet kellmet lil huha biex tara x'ser jigri mid-



dar, izda ma kellhiex risposta fil-pozittiv, anzi talabha c-cavetta tad-dar, li hi rritornathielu.

### **Rapport tal-Perit Godwin Abela:**

B'digriet ta' din il-Qorti tas-7 ta' Mejju 2015, gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala perit arkitett (fol 61), u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 73 *et sequitur* tal-process.

Fir-rapport tieghu, a fol 75 ikkonferma:

“....l-fond mertu tal-kawza mhuwiex komodament divizibbli.”

Jirrizulta mid-deskrizzjoni peritali, li dan il-fond in kwistjoni hu *first floor maisonette* sovrastanti fond simili fil-*'groundfloor'* u sovrastanti wkoll ghal garaxx fis-sular tal-*'basement'*. Illi gie rilevat li l-fond jinkludi l-arja sovrastanti, l-istruttura tieghu tinsab f'kondizzjoni tajba hafna, u l-fond hu soggett ghal cens annwu perpetwu ta' mija u erba' ewro, u tnejn u tmenin centezmu. (€104.82). Inghad li l-proprijeta` tkopri kejl superficjali ta' circa 215 metri kwadri.

Il-Perit arkitett ivvaluta l-fond fl-ammont ta' mitejn elf ewro (€200,000).

Illi in segwitu, ma saritx talba ghall-periti perizjuri, fit-terminu taz-zmien, hekk kif stabbilit mil-ligi.

**Konsiderazzjonijiet ta' dritt:**

Fil-kawza “**Grech Carmelo vs Dr. Tonio Azzopardi**” deciza fit-28 ta' Jannar 2005 intqal:

*“Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' iktar bi shab ma' ohrajn, hija regolata bl-artikoli 515 sa 523 tal-kodici civili. Illi skont l-artikolu 518(1), meta l-komproprietarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, ma hija mehtiega l-ebda formalita', u tista' ssir bil-mezz li l-komproprietarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprietarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti.”* (Ara wkoll - “**Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et**” P.A. – 22 ta' Jannar 1999).

Fil-kaz fl-ismijiet “**Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech**” P.A.- 8 ta' Marzu 1983 gie ribadit li :-

*“Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprietarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz ta' divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn l-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.”* ta' Marzu 1983).

Skont l-artikoli ccitati l-bejgh b'licitazzjoni ghandu jsir meta l-fond mhuwiex komodament divizibbli (**art. 515**), li kull wiehed mill-konsorti jista' jitlob l-bejgh bl-irkant (**art. 516**), li jistghu jigu ammessi oblaturi estranei (**art. 517**) u l-bejgh isir taht is-setgha tal-Qorti (**art. 520**)

Illi ghalkemm il-bejgh b'licitazzjoni ta' beni immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm 'il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew ghax ma jkunx hemm fehma wahda bejn is-sidien kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi segwita hija mhollija f'idejn il-Qorti.<sup>1</sup>

### **Principji legali:**

Illi t-talba sabiex gid immobli mizmum minn ghatt ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-principji ewlenin li jsawru l-istitut tal-ligi li titkellem dwar gid komuni. Fost dawn il-principji, hemm il-principju assodat li kull wiehed mill-komproprietarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni indivizi in natura. (**artikolu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**) u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din ir-regola.<sup>2</sup> Inoltre, hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' jzomm haga in komun ma' haddiehor. (**Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**).

Il-Qorti ghandha tinvestiga jekk il-beni indivizi humiex komodament divizibbli. F'dan l-ezercizzju, il-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-imposizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirrizultawx indaqs. (**artikoli 505 u 506 tal-Kap 16**).

---

<sup>1</sup> Artikolu 521(1) tal-Kap 16.

<sup>2</sup> Ara ad ez. Sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948, moghtija mill-On. Qorti ta' l-Appell fil-kawza "**Nazzareno Xuereb vs Giovanni Dimech et**" citata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz "**Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs in-Nobbli Anna Maria 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** (Koll.Vol:XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawza fl-ismijiet **Fleri vs Portelli** (kollez. Vol.XIII.ii.657)

Madanakollu fil-kaz “**Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech**” fuq citat gie kkwotat il-kaz “**Speranza Vella vs Antonio Sciberra noe**”. P.A. 6 ta’ Marzu 1948, fejn gie ritenut li:

*“Meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati.”*

Fil-kawza “**Herbert Conti vs George Tonna**” P.A. 24 ta’ Marzu 1983 inghad:

*“Mill-banda l-ohra l-artikolu 552 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista’ ssir tpattija b’beni ohra in komun ta’ xorta differenti, izda tal-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b’licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagghom.”*

### **Applikazzjoni ta’ dawn il-principji ghall-kaz in ezami:**

Fil-kaz odjern, l-opinjoni li l-fond in kwistjoni mhuwiex komodament divizibbli hija sorretta bir-rapport tal-perit tekniku mahtur mill-Qorti. Fil-kaz in ezami, jidher car li *in vista* tad-daqs tal-fond mertu tal-kaz u tan-numru ta’ komproprietarji, li hija gustifikata t-talba ghall-bejgh b’licitazzjoni.

### **Fattispecie tal-kaz:**

Jirrizulta li permezz ta’ testament pubbliku datat 20 ta’ Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok A) (fol

5-6) Rose Marie Edith Sammut istitwiet lill-atturi flimkien mal-intimati Adam Sammut u Alison Lammin b'eredi universali taghha fi kwoti ndaqs bejniethom. (It-tielet Artikolu).

*“The testatrix Rose Marie Edith Sammut nominates and appoints as her universal heirs in equal shares between them, her six children, namely Paul Sammut, Richard Sammut, Alison Lemmin, Dina wife of Mark Davis, Simone Sammut and Adam Sammut, and she exempts her said children from the obligation of collation.”*

Jirrizulta li saret ukoll id-dikjarazzjoni *causa mortis*, ippubblikata min-Nutar Philip Lanfranco fl-24 ta' Mejju 2006, li tinsab esebita fil-process bhala Dok B (fol 7-8).

L-intimat Adam Sammut oppona ghat-talba attrici *stante* li huwa qed jirrisjedi fl-imsemmija proprjeta` flimkien ma' martu u wliedu, li hu ghandu biss sest (1/6) indiviz taghha. Hu sostna wkoll li ghamel xoghlijiet u benefikati f'dan il-fond, u ghalhekk allega li jgawdi minn kreditu favur tieghu f'dan ir-rigward. Izda, din il-Qorti tosserva li l-intimat Adam Sammut ma gab l-ebda prova dwar l-ispejjez li seta' ghamel. Proprjament ma pproduca l-ebda prova ad ezempju ricevuti, jew xhieda jew haddiema li setghu esegwew ix-xoghlijiet biex isostni u jikkonferma l-allegazzjonijiet tieghu. In tema legal huwa principju assodat li *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, jigifieri l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min

jallegah. (**Art.562 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta**). (Ara **Joseph Zammit vs Joseph Hili, Vol.XXXVII-i-578**).

Fid-dawl ta' dan, ma hemm l-ebda raguni fil-fatt u fil-ligi ghaliex il-Qorti m'ghandhiex tghaddi sabiex takkolji t-talbiet u tordna l-bejgh tal-proprjeta` in mertu.

### **III. KONKLUZJONI.**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat Adam Sammut u fil-kontumacja tal-intimati l-ohra :

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara li l-intimat Adam Sammut u martu l-intimata Maria Teresa sive Tessa Sammut Mugliett ma ghandhom l-ebda titolu validu ghall-okkupazzjoni esklussiva tad-dar *Rosemary Edith House*, Triq D Famucelli, Ibrag, limiti Swieqi liema dar tista' ghalhekk tinbiegh bil-pussess battal;
2. **Tilqa' t-tieni talba** u tiddikjara ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi li d-dar imsemmija mhix kommodament divizibbli bejn is-sitt kompropjetarji.
3. **Tilqa' t-tielet talba** u tordna l-bejgh bl-irkant taht l-awtorita` tal-Qorti tal-imsemmi fond deskritt fir-rikors promotur, u kif deskritt ahjar fir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, bil-prezz stabbilit abbazi tal-valur moghti mill-Perit Tekniku fl-ammont ta' mitejn elf ewro (€200,000) bl-ammissjoni ta'

oblaturi estreneji biex ir-rikavat jinqasam bejn l-ahwa Sammut.

Ir-rikavat jigi maqsum bejn il-partijiet ahwa Sammut skont l-ishma rispettivi tagghom u cjoe` sest indiviz (1/6) lil kull wiehed u wahda mill-istess ahwa Sammut partijiet fil-kawza.

Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir fil-bini tal-Qorti nhar il-Hamis is-26 ta' Mejju 2016 f'nofsinhar.

Kull parti jkollha d-dritt lil 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 tal-kawza jigu sopportati mill-intimati *in solidum* bejniethom ghajr ghall-ispejjez tal-Perit Tekniku li jigu sopportati mill-kontendenti kollha fis-sehem ta' sest (1/6) kull wiehed u wahda minnhom.**

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland  
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.  
28 ta' April 2016**

**Josette Demicoli  
Deputat Registratur  
28 ta' April 2016**