DIVIZJONI PARZJALI

ACTIO DE COMMUNI DIVIDUNDO

ACTIO FAMILIAE ERCISCUNDAE

LICITAZZJONI

EXCEPTIO REI JUDICATAE

ART 789 TAL-KAP 12

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 20 ta' Marzu 2018

Kawza Numru : 22
Rikors Guramentat Numru : 658/2017/LSO

Club Gozo Limited (C 17058)

vs

George u Marion konjugi La Rosa, Anton Borg Olivier u l-imsiefra Angelo Gargiulo, Giulia

Gargiulo in Coccolo, Liliana Stellini, George Borg Olivier, Julie Jones, Edward Borg Olivier, James Borg Olivier, Fredrick Borg Olivier u Adrian Borg Olivier, Edgar Arrigo, George Arrigo, Jackie Attard, Janice Von Brockdorff, Kenneth Zammit, Peter Zammit, Stefano Borg Olivier, George Simonds, Edward Zammit Maempel, Cynthia Zammit Maempel, Robert Borg Olivier, Grace DeMarco, Paul Borg Olivier, Rosemary Borg Olivier de Puget, Monica Borg Olivier de Puget, Rosa Buttigieg, Alexander Borg Olivier, Joan Gaffiero, Vivienne Galea Pace, Patricia Anastasi, Nigel Pace, Karen Mifsud, Claire Gambin, Fredrick Borg Olivier, Mark Gatt u l-imsiefra Prof Stephen Gatt, Roy Agius, Denise D'Amico, Diane Panzarino, Jonathan Agius, Mary Rose Agius, Jeffrey Michael Agius, Christopher Noel Agius, Michelle McNaught u Jonathan Edward Agius, Albert Agius, Anna Galea, Mary Victoria Saunders, Robert Joseph Agius,

Anna sive Joanne Agius, Theresa *sive* Tessie Agius.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta’ Club Gozo Limited datat 20 ta’ Lulju 2017 fejn bil-gurament ta' George Grech, bil-karta ta' l-identita' numru 65860G, ikkonferma fil-waqt illi ddikjara illi huwa jaf il-fatti personalment:

Illi l-esponenti hija komproprjetarja flimkien mal-konvenuti tal-bicca raba' maghrufa bhala "Ta’ Malampu" ossia "Ta' Habel it-Twil" limiti tax-Xaghra, Ghawdex tal-kejl ta' tlett itmien u hames sighan u tmien kejliet ossia erbat elef erba' mija u tletin metri kwadri (4430mk) li tidher ahjar immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok. A;

Illi kif gie stabbilit permezz tas-sentenza fl-ismijiet <u>George La Rosa et vs Victoria Micallef et</u> (Rikors Gur. Numru 95/2010 JVC) tat-tnax (12) ta' Lulju elfejn u sittax (2016) moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Generali, nofs indiviz tal-imsemmiha bicca raba' huwa l-proprjeta' tal-intimati; filwaqt li r-rimanenti nofs indiviz ta' din il-proprjeta' jappartjeni lill-esponenti (kopja tas-sentenza annessa bhala Dok. B);

Illi nofs (1/2) indiviz tal-bicca raba' maghrufa bhala "Ta' Malampu" ossia "Ta' Habel it-Twil" limiti tax-Xaghra, Ghawdex giet akkwistata mill-esponenti in forza ta' kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elfejn (2000) fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi, kopja ta' liema qed tigi annessa bhala Dok. C;

Illi l-intimat George La Rosa akkwista decima parti (1/10) indiviza tal-istess bicca raba' waqt iz-zwieg tieghu mal-intimata martu Marion La Rosa, u dana in forza ta' kuntratt pubbliku datat sitta u ghoxrin (26) t'April elf disa' mija u tlieta u sebghin (1973) fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin;

Illi l-intimati l-ohra Anton Borg Olivier, l-imsiefra Angelo Gargiulo, Giulia Gargiulo in Coccolo, Liliana Stellini, George Borg Olivier, Grace DeMarco, Julie Jones, Edward Borg Olivier, James Borg Olivier, Fredrick Borg Olivier u Adrian Borg Olivier, Edgar Arrigo, George Arrigo, Jackie Attard, Janice Bon Brockdorff, Kenneth Zammit, Peter Zammit, Paul Borg Olivier, Rosemary Borg Olivier de Puget, Monica Borg Olivier de Puget, Rosa Butigieg, Alexander Borg Olivier, Stefano Borg Olivier, George Simonds, Joan Gaffiero, Vivienne Galea Pace, Patricia Anastasi, Nigel Page, Karen Mifsud, Claire Gambin, Edward Zammit Maempel, Cynthia Zammit Maempel, Robert Borg Olivier huma komproprjetarji flimkien ta' kwinta (1/5) parti indiviza tal-istess bicca raba', liema parti pprevjeniet lilhom b'wirt;

Illi l-intimati Mark Gatt, Prof Stephan Gatt, Roy Aguis, Denise D'Amico, Diane Panzarino, Jonathan Aguis, Mary Rose Aguis, Jeffery Michael Aguis, Christopher Noel Aguis, Michelle McNaught u Jonathan Edward Aguis, Albert Aguis, Anna Galea, Mary Victoria Saunders, Robert Joseph Aguis, Anna *sive* Joanne Agius u Fredrick Borg Olivier huma komproprjetarji flimkien ta' kwinta (1/5) parti indiviza tal-istess bicca raba', liema parti pprevjeniet lilhom b'wirt;

Illi minkejja li l-esponenti nterpellat diversi drabi lill-intimati sabiex jersqu ghad-divizjoni ta' din ir-raba' inkluz permezz ta' ittra ufficjali datata tnax (12) ta' Jannar elfejn u sbatax (2017) (annessa bhala Dok. D), l-intimati baqghu inadempjenti;

Illi ghalhekk l-esponenti kellha tipprocedi b'din il-kawza u titlob id-divizjoni tar-raba' fuq deskritta;

Illi l-esponenti taf dawn il-fatti kollha personalment.

Ghaldaqstant, l-esponenti filwaqt illi taghmel riferenza ghal dak kollu fuq premess titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Tiddikjara illi l-partijiet huma komproprjetarji tar-raba' maghrufa bhala "Ta' Malampu" ossia "Ta' Habel it-Twil" limiti tax-Xaghra, Ghawdex tal-kejl ta' tlett itmien u hames sighan u tmien kejliet ossia erbat elef erba' mija u tletin metri kwadri (4430mk);

2. Tiddividi l-imsemmija raba' f'zewg porzjonijiet ugwali, jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;

3. Tassenja porzjon ekwivalenti ghal nofs diviz mill-imsemmija raba' lill-esponenti waqt li tassenja porzjon ekwivalenti ghal nofs diviz iehor mill-imsemmija raba' lill-intimati bejniethom;

4. Tinnomina lin-nutar pubbliku biex, fil-hin, jum u lok li jigi ffissat minn l-Onorabbli Qorti, issir il-pubblikazzjoni tal-istess att ta' divizjoni;

5. Tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw il-kontumacja fuq l-att relattiv ta' divizjoni tal-ghalqa fuq imsemmija;

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 105/2017 kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-14 ta' Novembru 2017.

Rat ir-risposta guramentata ta' George La Rosa (I.D.607237M) *et*. datata 5 ta' Settembru 2017 (fol 52) fejn Anton Borg Olivier (I.D.174342M) bil-gurament tieghu kkonferma :-

1. Illi in linea preliminari, is-socjeta` rikorrenti naqset milli tindika fir-rikors taghha l-bazi legali li fuqha qed tibbaza t-talbiet taghha hekk kif delineati fl-istess rikors;

2. Illi, fil-mertu, it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom *stante*:

3. Illi fl-ewwel lok, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija superfluwa, *stante* illi din il-kwistjoni diga` giet finalment deciza in forza ta' sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) tat-12 ta' Lulju 2016, fl-ismijiet **"George la Rosa et vs Victoria Micallef et",** kopja ta' liema sentenza giet ezibita mir-rikorrenti mar-rikors promotur u mmarkata Dokument "B";

4. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma insostenibbli u dana *stante* illi divizjonijiet parzjali mhumiex ammissibli minhabba l-fatt li guridikament ma jaghmilx sens li ssir divizjoni favur parti wahda li tigi assenjata parti diviza, mentri l-partijiet l-ohra kollha jibqghu jzommu l-bqija tal-art in komunjoni.

5. Illi oltre minn hekk, l-istess divizjoni mhix sostenibbli fin-natura taghha u qieghda tigi opposta mill-istess esponenti *stante* li sabiex tali divizjoni ssehh ser ikun necessarju li jinholqu servitujiet sabiex kull parti tkun tista` taccessa t-triq principali u dan ser ikollu impatt negattiv fuq il-valur ekonomiku tal-propjeta`.

6. Illi fi kwalunkwe kaz, l-art mhijiex komodament divizibbli u t-talbiet tar-rikorrenti qed jigu opposti;

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 14 ta' Novembru 2017 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Anton Cremona ghas-socjeta' attrici, prezenti George Grech ghall-istess. Dehret Dr Francesca Zarb ghall-konvenuti kollha, li ddikjarat li qed tippatrocina IiIl-konvenuti kollha. Fuq talba tar-rikorrent, mhux opposta, il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza 95/2010/JVC moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex). Il-kawza giet differita sabiex jigu trattati l-ewwel (1), it-tielet (3) u r-raba' (4) eccezzjonijiet preliminarjament, sabiex il-kawza tkun tista' tkompli tigi stradata, ghall-11 ta' Jannar 2018 fid-9:30a.m. ghal dan l-iskop.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 11 ta' Jannar 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Georgine Schembri ghas-socjeta` attrici rapprezentata minn George Grech fl-Awla, u Dr Francesca Zarb ghall-konvenuti. Id-difensuri ghandhom jipprezentaw nota ta' referenzi rifferibbilment ghall-eccezzjonijiet irnsemmija. Il-Qorti tat IiIl-intimati ghoxrin (20) jum minn dan id-digriet ghall-prezentata tan-nota ta' osservazzjonijiet taghhom bil-visto/notifika tad-difensur tal-kontro-parti li jkollhom ghoxrin (20) jum ghan-nota responsiva. Il-kawza giet differita ghal sentenza *in difetto ostacolo in parte* ghall-20 ta' Marzu 2018 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta' riferenzi tal-intimati datata 31 ta' Jannar 2018 a fol 65 *et sequens* tal-process;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici Club Gozo Limited (C17058) datata 15 ta' Frar 2018 a fol 71 *et sequens* tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel (1), it-tielet (3) u r-raba' (4) eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati.

Provi:

George Grech xehed permezz ta' affidavit (fol 58) qal li hu Direttur tas-socjeta` rikorrenti, li hi komproprjetarja flimkien mal-intimati, tal-art maghrufa "Ta' Malampu" ossia "Habel it-Twil", limiti tax-Xaghra Ghawdex. Semma li s-socjeta` rikorrenti akkwistat porzjon minn din l-art permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Novembru 2000. Spjega li wara d-decizjoni fil-kaz Nru. 95/2010, li minnha ma sarx appell, is-socjeta` rikorrenti interpellat lill-intimati bonarjament ghad-divizjoni, izda din ma sehhitx. Zied ighid li s-socjeta` rikorrenti tixtieq li l-imsemmija art tigi diviza fi tnejn, altrimenti tigi mibjugha b'subbasta.

Maria Zammit xehdet permezz ta' affidavit u qalet li hi wahda mid-Diretturi tas-socjeta` rikorrenti, li hi komproprjetarja flimkien mal-intimati tal-imsemmija art. Spjegat li l-porzjon art giet akkwistata mis-socjeta` rikorrenti permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Novembru 2000.

Semmiet li wara d-decizjoni fil-kaz Nru 95/2010, is-socjeta` rikorrenti iterpellat lill-intimati permezz ta' ittra ufficjali sabiex jghaddu ghad-divizjoni, izda din baqghet ma sehhietx. Ghalhekk, ipprocedew bil-kaz odjern biex issir il-qasma f'zewg porzjonijiet, u fin-nuqqas l-imsemmija art tinbiegh b'subbasta.

L-ewwel eccezzjoni:

Illi in linea preliminari, is-socjeta' rikorrenti naqset milli tindika fir-rikors taghha l-bazi legali li fuqha qed tibbaza t-talbiet taghha hekk kif delineati fl-istess rikors.

Referibbilment ghal din l-eccezzjoni, l-intimati sostnew li sta ghas-socjeta` rikorrenti biex tirregolarizza u tidentifika l-azzjoni odjerna, u rriservaw biss id-dritt ghar-repilka.

Min-naha l-ohra s-socjeta` rikorrenti ssottomettiet illi johrog car minn qari tal-premessi u tat-talbiet li din hija talba ghal divizjoni tal-art in kwistjoni, liema talba hija bbazata fuq l-**artikolu 496(1) tal-Kodici Civili** – *l-actio de communi dividundo*.

Skont dan l-artikolu:-

(1) Ħadd ma' jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'għandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906."

Illi l-ligi nostrana titkellem car meta citazzjoni ghandha tigi dikjarat nulla. L-**Artikolu 789 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili** jistipula illi:

"(1) L-eccezzjoni ta' nullità ta' l-atti gudizzjarji tista' tinghata:
(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-ligi espressament;
(b) jekk l-att jinhareg minn Qorti mhux kompetenti;
(c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullità, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort' ohra hlief billi l-att jigi annullat;
(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament mehtiega mil-ligi:

Izda dik l-eccezzjoni ta' nullità kif mahsuba fil-paragrafi (a), (c), u (d) ta' dan is-subartikolu ma tkunx tista' tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi.

(2) L-eccezzjoni ta' nullità ta' att, taht il-paragrafu (c) tas-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, ma tistax tinghata, meta l-parti li taghtiha tkun baqghat taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru atti ohra wara, minghajr ma teccepixxi dik in-nullità".

Illi din il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet attrici. Il-premessi u t-talbiet huma cari u xejn nebuluzi.

Ghaldaqstant id-dettami **tal-artikolu 156 tal-Kap 12** dwar ir-rekwiziti mehtiega *ad validitatem* ghar-rikors guramentat huma soddisfatti u jsegwi li l-**artikolu 789 tal-Kap 12** m'ghandux jigi invokat fil-kaz odjern.

Illi b'zieda ma dan, fi kwalunkwe kaz il-giurisprudenza recenti hija fis-sens li l-att promotorju preferibbilment ghandu jissalva u m'ghandux jitwaqqa' hlief ghal ragunijiet gravi.

Ghall-kompletezza kif inghad fis-sentenza minnha moghtija fit-30 ta' Marzu 2010 fl-ismijiet **"Michael Micallef vs Louis Mamo et"** dina l-Onorabbli Qorti qalet testwalment hekk:-

"L-Artikolu 156 (1) tal-Kap. 12 jipprovdi li c-citazzjoni (illum ir-rikors mahluf) ghandu jkun fiha:

(a) tifsir car u sewwa ta' l-oggetti u r-raguni tat-talba; u

(b) it-talba u t-talbiet.

*Din id-disposizzjoni tal-ligi nghatat fil-gurisprudenza interpretazzjoni wiesgha fis-sens li ma gietx adottata l-istrettezza li donnhom ifissru l-kliem tal-ligi. Hekk fis-sentenza '**Moore noe vs Falzon et'** (Prim' Awla tal-Qorti Civili PA/AM, 15 ta' Dicembru 1995) kien deciz li – 'ghalhekk gie ritenut illi l-ligi ma tirrikjedix kliem partikolari ghal kif ghandha ssir ic-citazzjoni, bizzejjed jiftiehem xi jkun qieghed jitlob l-attur, b'mod li l-kawzali tista' tkun espressa lakonikament, u sahansitra tista' tkun anki dedotta mid-*

*domanda (**Kollezz. XXXIV.II.502, XXIX.I.431 u XXXII.I.228**)".* Ara ukoll **Mario Mizzi noe et v Mario Grech noe et** (PA-PS - 3 ta' Ottubru 2003) fejn din il-gurisprudenza tinsab ukoll iccitata.

*"Hekk ukoll inghad fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza '**Bonnici vs Zammit noe'** deciza fl-20 ta' Jannar 1986 fejn it-tifsira ta' l-Artikolu 156(1) kienet spjegata hekk – 'Illi l-Artikolu 156(1) jipprovdi li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fic-citazzjoni. Dan ma jfissirx pero` li kwalunkwe nuqqas da parti ta' l-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost ta' l-Artikolu 155 (1) (illum 156 (1) tal-Kap. 12) u ghalhekk igib mieghu n-nullita` tac-citazzjoni. Infatti biex citazzjoni tigi mwaqqfa jrid ikun hemm raguni gravi, u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx defungenti jew zbaljata b'mod li l-konvenut ikun jista' jigi pregudikat fid-difiza tieghu. Dan apparti li c-citazzjoni ghandha tigi ezaminata fit-totalita` taghha u mhux spezzettata".*

"*Il-prassi segwita mill-Qrati taghna, anke a bazi ta' l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-1995, inkluz l-Artikolu 175 tal-Kap. 12 hija li 'formalizmu ezagerat ilu hafna li gie mnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qeghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet ta' diversi forom li jnutruh' ('**Fino vs Fabri noe'** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Frar 1997) u konsegwentement 'l-atti ghandhom jigu salvati anziche annullati jew dikjarati nulli' ('**Ellul vs Coleiro'** – Qorti tal-Appell – 24 ta' Jannar 1994)*."

(*Vide* wkoll M**ichael Attard nomine vs Raymond** Galea - Q.A., deciza fit-12 ta' Mejju, 1998; **Aquilina vs Cassar** – Vol. LXXVI.iv.666; **James Demanuele vs Elena Maria Felice** (PA - RCP - dec. 30 ta' April 2002 u l-gurisprudenza hemm traccjata fis-sens li r-rigorozita' formali giet temperata tul is-snin sabiex "*issir gustizzja sostanzjali fil-mertu tal-kaz").*

Kif gja premess, fil-kaz odjern, hemm tifsir car tar-raguni tat-talba. Inoltre`, t-talbiet huma wkoll spjegati b'mod car. Minn qari tal-premessi u tat-talbiet kif dedotti, huwa evidenti li l-pern ta' din l-azzjoni hija dwar talba ghal divizjoni tal-art li tappartjeni lil kontendenti kollha. Specifikatament fit-tielet talba, hemm it-talba ghal divizjoni f'porzjonijiet ghal nofs diviz bejn is-socjeta` rikorrenti min-naha u l-intimati min-naha l-ohra. B'hekk m'hemm l-ebda diffikolta' sabiex din l-azzjoni tigi klassifikata bhala azzjoni ta' divizjoni.

Illi minn qari tal-eccezzjonijiet, jigi nnutat li l-intimati laqghu billi sostnew f'eccezzjoni ulterjuri li divizjoni parzjali mhijiex ammessa, kif ukoll fil-hames eccezzjoni gie eccepit li l-qasma ser tohloq servitujiet. Dan jimplika li huma fehmu l-portata u l-bazi ta' din l-azzjoni, li l-qofol taghha hi bbazata fuq talba ghal divizjoni.

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi l-ewwel eccezzjoni ser tigi michuda.

It-tielet eccezzjoni: - *Exceptio Rei Judicatae*

Illi fl-ewwel lok, it-talba tar-rikorrenti hija superfluwa, stante li din il-kwistjoni diga giet finalment deciza in forza ta' sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) tat-12 ta' Lulju 2016, fl-ismijiet ***George la Rosa et vs Victoria Micallef et****, kopja ta' liema sentenza giet esebita mir-rikorrenti mar-rikors promotur u mmarkata Dokument B.*

L-intimati sostnew li l-kwistjoni li dwarha giet ipprezentata din il-kawza diga giet finalment deciza b' sentenza datata nhar it-12 ta' Lulju 2016 (Rik. Numru 95/2010), b'hekk gie eccepit li l-azzjoni odjerna hija superfluwa.

Illi qabel xejn jigi osservat li hu pacifiku bejn il-kontendenti li s-sentenza li qed issir referenza ghaliha fir-rikors promotur Rik. numru 95/2010/JVC ghaddiet in gudikat.

Inoltre l-eccezzjoni tirrigwarda l-ewwel talba biss u mhux it-talbiet f'din il-kawza billi hija evidenti li l-kawza odjerna timmira lejn id-divizjoni tal-art bejn il-komproprjetarji filwaqt li l-ewwel kawza kellha kawzali u talbiet ben differenti.

Is-sentenza Precedenti

Illi l-azzjoni diga deciza kienet kawza ghad-dikjarazzjoni ta' min hu proprjetarju ta' nofs indiviz tal-art maghrufa "Ta' Malampu" ossia "Ta' Habel it-Twil" limiti tax-Xaghra Ghawdex. Illi kien gie mitlub li l-kuntratt datat 13 ta' Novembru 2000 li ttrasferixxa nofs indiviz jigi rexiss, kif ukoll talba li r-registrazzjoni maghmula ghal sehem ta' oltre

nofs diviz jigi dikjarat null, u sabiex jigi dikjarat li l-kawzjoni registrata rigward it-titolu ta' George La Rosa jigi wkoll dikjarat null.

Huwa utli li jigi riprodott estratt relevanti mis-sentenza sucitata, fejn gie deciz is-segwenti:

"1. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali mqajma mis-socjeta` konvenuta.

2. Tiddikjara u tikkonferma li l-atturi huma proprjetarji tan-nofs indiviz tal-bicca raba' maghrufa bhala 'Ta' Malampu', ossia 'Ta' Habel it-Twil' limiti tax-Xaghra Ghawdex tal-kejl ta' erbat' elef, erba' mija u tletin metru kwadru (4430mk) u li tidher delinjata fil-pjanta a fol 206 tal-process u dan fil-porzjonijiet kif isegwi:

(i) decima parti ta' l-atturi La Rosa;
(ii) kwinta parti ta' l-atturi indikati fil-paragrafi 4 tar-rikors guramentat u b'zieda tal-attur Fredrick Borg Olivier kif dekretat b'digriet tal-Qorti datat 18 ta' Jannar 2011 u kif konsegwentement gew trasfuzi l-atti f'isem l-eredi ta' dawk li minnhom mietu;u
(iii) l-kwinta parti l-ohra tal-atturi elenkati fil-paragrafu 5 tar-rikors guramentat u kif konsegwentement gew trasfuzi l-atti f'isem l-eredi ta' dawk li minnhom mietu."

Di piu`, dik id-decizjoni kompliet billi cahdet it-talba ghar-rexxisjoni tal-kuntratt datat 13 ta' Novembru 2000, izda ddikjarat ir-registrazzjoni u l-kawzjoni kif registrati minn Club Gozo Limited bhala nulli.

Illi l-intimati spjegaw fin-nota taghhom li din l-eccezzjoni hekk minnhom sollevata hija l-*exceptio res judicatae* u il-kontendenti ddedikaw parti sostanzjali min-noti rispettivi taghhom biex jezaminaw l-elementi rikjesti ghall-*exceptio res judicatae.*

Illi frankament din il-Qorti ma tarax ghalfejn il-partijiet hassew il-htiega lijinvestu f'daqstant sforzi fil-kwistjoni ta' *res judicata* ghaliex huwa wisq evidenti li kull ma qed jintalab bl-ewwel talba hija dikjarazzjoni li <u>assolutament ma tbiddel xejn minn dak deciz bis-sentenza finali fuq ikkwotata</u>. Difatti mill-premessi johrog car li r-rikorrenti qed jistriehu fuq il-kwoti ta' komproprjeta' kif stabbiliti bejn il-partijiet b'dik is-sentenza.

Illi, izda, taqbel li l-ewwel talba hija superfluwa ghaliex il-kwoti rispettivi huma gja dikjarati b'sentenza li ghaddiet in gudikat u ma hemmx lok sabiex terga' issir din it-talba.

Illi ghalhekk din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tiddilunga fuq din il-kwistjoni ghajr li tiddisponi mit-tielet eccezzjoni billi tilqaghha biss u limitatament fis-sens li ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba in kwantu li l-kwoti huma gja stabbiliti b'sentenza li ghaddiet in gudikat.

Ir-raba' eccezzjoni:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma insostenibbli u dan stante illi divizjonijiet parzjali mhumiex ammissibli minhabba l-fatt li guridikament ma jaghmilx sens li ssir divizjoni favur parti wahda li tigi assenjata parti diviza, mentri l-partijiet l-ohra jibqghu izommu l-bqija tal-art in komunjoni.

L-intimati ssottomettew fin-nota ta' referenzi, li l-azzjoni odjerna hija insostenibbli *stante* li l-iskop tad-divizjoni huwa t-terminazzjoni tal-komunjoni, b'hekk mhuwiex guridikament possibli li tintalab divizjoni li l-iskop taghha hu li l-oggett jibqa' mizmum in komun.

Min-naha l-ohra, s-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha sostniet li l-azzjoni odjerna mhijiex l-*actio familiae erciscundae*, izda *l-actio de comuni (sic) dividundo* billi s-socjeta' rikorrenti akkwistat il-porzjon diviza tal-imsemmija art permezz ta' titolu oneruz, ossija kuntratt datat 13 ta' Novembru 2000. Fl-istess sottomissjonijiet gie sottolineat li l-intimati akkwistaw il-porzjon diviz tal-imsemmija art permezz tal-wirt salv li l-intimati La Rosa akkwistaw decima parti permezz ta' kuntratt datat 26 ta' April 1973.

Ghaldaqstant, jirrizulta li mhux il-komproprjetarji kollha akkwistaw permezz ta' wirt, izda uhud mill-komproprjetarji akkwistaw permezz ta' titolu oneruz.

Ikkonsidrat, li l-vertenza odjerna tikkontempla d-divizjoni ta' art, fejn parti minnha hija provenjenti minn eredita` u parti minnha hija provenjenti minn kuntratti ta' akkwist, u cioe` b'titolu oneruz. Ghalhekk taqbel li l-azzjoni odjerna mhix l-*actio familiae erciscundae* imma l-*actio de communi dividundo.*

Illi madanakollu dak mitlub fil-kaz in dizamina ser ihalli porzjonijiet indivizi bejn uhud mill-kontendenti, peress, li qed jigi mitlub li s-socjeta' rikorrenti tigi assenjata nofs (1/2)

indiviz tal-imsemmija raba` filwaqt li r-rimanenti nofs (1/2) indiviz rimanenti jigi assenjat lill-intimati bejniethom u mhux li ssir qasma bejn il-kontendenti kollha skont il-kwoti rispettivi taghhom. Din it-talba effettivament thalli indiviz bejn l-intimati kollha s-sehem taghhom ta' nofs u kwind ma ttemmx l-istat ta' indivizjoni ghall-komproprjetarji kollha.

Divizjoni Parzjali - Distinzjoni bejn *l-Actio Familiae Erciscundae* u l-*Actio de Communi Dividundo*

Il-gurisprudenza taghna tiddistingwi bejn divizjoni parzjali f'kaz ta' divizjoni ta' beni ereditarji u divizjoni parzjali ta' beni mizmuma in komuni.

Huwa pacifkament affermat li divizjoni parzjali f'talba ghal divizjoni meta l-art mertu tal-kaz hija provenjenti minn wirt mhijiex ammissibbli, jekk ma jkunx hemm il-kunsens tal-kontendenti kollha.

F'dan il-kuntest, huwa ferm relevanti li din il-Qorti tenuncja l-principji ribaditi mill-Qrati taghna:-

Fil-kaz **Giorgio Pulo vs Francesco Pulo**, P.A. (WH) deciza fl-1 ta' Frar 1936, XXIX.ii.940, inghad:

"*Illi per regola d-divizjonijiet parzjali ma humiex ammissibbli, ghaliex id-divizjoni ghandha l-iskop li tittermina l-komunjoni u kwindi jidher guridikament kontrasens li ssir divizjoni u intant jibqa' komunjoni. Imma l-kunsens tal-kollitiganti jista' jiggustifika eccezzjoni ghal din il-massima ... ... Inoltre`, l-gudikant meta hemm il-kunsens tal-kollitiganti kollha, ghandu jsegwi kemm jista'*

jkun il-massima "judicem in pradis dividendis quod omnibus utilissimum est, vel quod malint litigatores sequi convenit." Dan il-kuncett gie wkoll ribadit fil-kaz ***John Mallia vs Alfred Cassar et****, P.A. (GV) deciza fit-3 ta'* Ottubru 1996. (Ara wkoll **Spiridione Curmi et vs Salvatore Curmi**, Qorti tal-Kummerc, deciza fil-21 ta' Ottubru 1992, **Inez Attard vs Edwin Attard et**, P.A. (RCP) deciza fid-9 ta' Jannar 2001, **Maria Assunta Casha et vs Joseph Mary Cutajar et**, P.A. deciza fit-18 ta' Gunju 2004).

Fil-kaz, **Tereza Farrugia et vs Giuseppe Camilleri et**, Qorti tal-Appell Inferjuri (PS) deciza fl-10 ta' Marzu 2004, inghad:

"*Kif jinsab ukoll pacifikament akkolt fuq l-insenjament tal-* ***Laurent*** *"Principi di diritto Civile" Vol. X para 291) "l-uniku mezz li kien ikun validu ghall-affettwazzjoni ta' qasma parzjali kien ikun il-kunsens unanimi tal-kollitiginati – f'liema kaz biss ir-regola li divizjoni parzjali mhijiex ammissibbli ccedi l-kamp di fronte ghall-volonta` unanimi tal-interessati." (****Kollez. Vol. XXXV pI p458****).*

Illi huwa insenjat fil-gurisprudenza li ghandha ssir distinzjoni dwar dak sostnut rigward l-inammissibilita` ta' divizjoni parzjali, billi jiddependi jekk il-kaz propost huwiex talba ghal divizjoni bejn komproprjetarji, jew talba ghal divizjoni minn werrieta.

F'dan il-kuntest, relevanti hija l-kawza, **Emanuel Ellul et vs John Ellul et**, P.A. (On. Imhallef G Caruana Demajo) deciza fit-30 ta' Jannar 1997, fejn inghad,

"Li rridu naraw, meta hija l-provenjenza tal-art komuni jekk hija gejja minn wirt, l-azzjoni tkun 'actio familiae erciscundae' u jkollhom ragun il-konvenuti, jekk ma hiex gejja minn wirt, l-azzjoni tkun biss 'actio de communi dividundo' u l-atturi jkunu jistghu jitolbu li l-art tinqasam minghajr ma jinqasmu beni ohra li jkunu komuni." (Ara wkoll ***Simplex Limited et vs Lux Limited et*** *P.A. (206/2007) deciza fil-11 ta' Ottubru 2011).*

Din is-sentenza giet ukoll iccitata u applikata fil-kaz fl-ismijiet **L-Avukat Mario Scerri noe v Dr. Kevin Mompalao nomine** (Qorti Superjuri Ghawdex 1/2/2011-Mag. A. Ellul) fis-sens: "*F'sentenza li nghatat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Jannar 1997 fil-kawza Emanuel Ellul et vs John Ellul et, gie sottolinejat li fejn proprjeta` ma tkunx gejja minn wirt, l-atturi jkunu jistghu jitolbu li l-art tinqasam minghajr ma jinqasmu beni ohra li jkunu komuni. Min-naha l-ohra ma jistax jintalab il-qasma ta' parti biss mill-assi ereditarji izda l-beni kollha li hemm fil-wirt.*"

Illi fil-kaz **Paul Camilleri et vs Frank Camilleri**, P.A. deciza fl-10 ta' Jannar 2008, gie ritenut li "*l-hsieb tal-ligi huwa li hadd ma jista' jkun imgieghel li jibqa' fil-komunjoni tal-gid ma' ohrajn li ghandhom sehem mill-istess gid.*" L-istess Qorti ukoll ghamlet id-distinzjoni bejn kaz ta' divizjoni

u kawza abbazi tal-*actio familiae erciscundae*. Dan jimplika, li jekk il-proprjeta` mhijex provenjenti minn wirt u ma tiffurmax parti minn eredita` li ghadha mhijiex deciza, kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu d-dritt jitlob id-divizjoni tal-propjeta` mizmuma in komun.

Difatti, talba ghal divizjoni giet klassifikata:

"*La divisione puo essere universale o particolare, universale se ha per oggetto un patrimonio o un universalita` di particolare, e una o piu cose particolari o diritto: e particolare se il suo oggetto e un universalita` di fatto. Nel primo caso se la divisione e fatta tuttora conosciuta colla designazione giudiziariamente, l-azione relative e del diritto romano come actio familiae erciscundae e nel secondo caso come actio de comuni dividundo*."[1]

Dan il-punt gie diskuss ukoll fil-kaz **Maria Grima Baldacchino et vs Antonia Baldacchino et**, P.A.- 30 ta' Marzu 2012, fejn inghad hekk:

"Illi l-Qorti tirrileva wkoll li kif issostni l-attrici, ghalkemm din il-kawza mhijiex ibbazata fuq l-artikolu 495A tal-Kodici Civili, id-dritt li ma tibqax fi stat ta' komproprjeta` jkompli jigi assodat u jkompli jitfa' dawl fuq id-distinzjoni li ried jaghmel il-legislatur bejn l-actio de communi dividundo u l-actio familiae erciscundae. Ghalhekk, l-argument tal-attrici jkompli jigi assodat fil-kuntest ta' l-introduzzjoni ta' l-artikolu

[1] V. Caruana, *diritto civile* p.161.

imsemmi ghax jekk allura, permezz tal-emendi tas-sena 2004, koproprjetarju ghandu s-setgha li jaghmel talba ghal divizjoni … … kemm aktar ghandha jkollha dritt l-attrici li titlob lill-Qorti sabiex tordna d-divizjoni tal-fond mertu tal-kawza?"

Illi *nonostante* l-principji sucitati, il-fattispecje ta' kull kaz iridu jigu ezaminati billi kull kaz jigi indagat dwar il-*modus divisionis*, individwalment.[2]

Infatti gie ribadit li l-qorti xorta wahda trid tapplika certu principji u ghalhekk, f'dan il-kuntest, qieghda ssir referenza wkoll ghas-sentenza moghtija fil-kawżi fl-ismijiet **L-Avukat Goffredo Randon nomine vs Paolo Ebejer et** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar is-17 ta' April 1961, fejn ġie ritenut li "*f'actio communi dividundo, ossija f'diviżjoni ta' assi komuni, kull sehem għandu jkun magħmul talment li jkun jikkomprendi l-istess kwantita` ta' beni immobbli (jew mobili), jeddijiet jew krediti ta' l-istess xorta u ta' l-istess valur u kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura".* Din is-sentenza giet iccitata b'approvazzjoni fil-kaz fl-ismijiet **Stella mart Joseph Scicluna vs Carmelo Grech pro et noe.** deċiża nhar is-27 ta' Ġunju, 2003 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (On. Imh. P. Sciberras).

Illi f'dik l-istess kawza **Randon vs Ebejer** saret emfasi mill-ewwel Qorti fuq l-principju tal-ugwaljanza "*li ghandha*

[2] Ara **Pancrazio Schembri vs Carmelo Vassallo**, P.A. – 16 ta' Gunju 2003; u **Maria Azzopardi vs Lewis Zammit**, App. Civili, 16 ta' Novembru 1962.

*tirrenja fid-divizjoni u hija applikazzjoni tal-principju fondamentali konsakrat fl-artikolu 539 (Kod.Civ) (*illum **art 502**) *fejn jinghad li 'kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura'. (ara f'dan is-sens Laurend, Diritto Civile, Vol.C. para 331).*

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, l-azzjoni odjerna ma teskludix id-divizjoni parzjali, fis-sens li komproprjetarju jista' jitlob il-qasma u altrimenti l-licitazzjoni ta' parti biss minn beni li jzomm in komun mal-komproprjetarji l-ohra.

Illi izda, fil-kaz odjern, is-socjeta' attrici marret ferm oltre, u qed titlob li ssir divizjoni fis-sens li hi tiehu sehemha filwaqt li l-komproprjetarji l-ohra jibqghu fi stat ta' komproprjeta' u indivisibilita' bejniethom.

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, tali talba mhix konformi mal-principji ta' ugwaljanza fost il-kondividendi kif espressa fl-artikolu 502 tal-Kodici Civili u lanqas mar-regoli tad-divizjoni stabbiliti fl-imsemmi Kodici li japplikaw ghad-divizjoni bejn komproprjetarji (art. 500 (2) tal-Kodici Civili).

Ghaldaqstant l-eccezzjoni hija misthoqqa u ser tigi milqugha.

Licitazzjoni

L-abbli difensur tas-socjeta' rikorrenti ssottomettiet fin-nota li jekk il-Qorti tiddeciedi li huwa minnu li mhix ammissibbli li

ssir id-divizjoni favur parti wahda fis-sens mitlub, ghandha l-ghazla li tordna bejgh b'licitazzjoni.

Din il-Qorti taqbel ma' din is-sottomissjoni. Ghalkemm fit-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, ma saritx talba *ad hoc* sabiex l-art in komunjoni tinbiegh b'licitazzjoni, hu principju assodat li billi l-bazi ta' l-azzjoni hija d-divizjoni, din f'termini legali timporta dejjem il-licitazzjoni jekk l-oggett biex jigi diviz mhuwiex komodament divizibbli. (Ara **Doris Galea et vs Michael Tonna et. -** A.C.9 ta' Ottubru 2001).

Dan hu precizament l-*actio de communi dividundo*, derivat mid-dritt Ruman u l-principju, *Nemo Invincem In Comunione Manere Debet*, bazata fuq id-dritt ta' kull komproprjetarju li x'hin irid jiehu sehemu in natura, u jekk id-divizjoni ma tkunx possibli, jiehu sehmu mill-prezz tal-bejgh tal-proprjeta`.[3]

Illi wara li qieset il-fatti, u c-cirkostanzi ta' dan il-kaz, din il-Qorti qed tilqa' r-raba' eccezzjoni sollevata mill-intimati.

Konsegwentement ser tiddisponi mit-tieni u mit-tielet talbiet tas-socjeta' attrici billi tichad l-istess u tordna li l-kawza ghandah titkompla sabiex il-proprjeta' in mertu tinbiegh b'licitazzjoni.

[3] **Angiolina Bartolo vs Emnuele Gauci et,** P.A(50/1987/3) - 14 ta' Frar 2007

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Illi ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi** billi tichad l-ewwel eccezzjoni , tilqa' t-tielet eccezzjoni kif fuq spjegat, kif ukoll tilqa' r-raba' eccezzjoni filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba, u tichad it-tieni u t-tielet talbiet.

Tordna l-prosegwiment tal-kawza sabiex il-proprjeta' in mertu titiqeghed ghall-bejgh b'licitazzjoni.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
20 ta' Marzu 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
20 ta' Marzu 2018