FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 9 ta' Diċembru 2021.

RikorsNru. 814/2020 GM

Annalise Camilleri (karta tal-identita` numru 264175M), Melanie Zerafa (karta tal-identita` numru 265078M), Andre Karl Camilleri (karta tal-identita` numru 164087M), aħwa Camilleri

vs

Kuraturi biex jirrappreżentaw lis-sidien mhux magħrufa Dr Mark Mifsud Cutajar u l-PL Veronica Rossignaud maħtura kuraturi deputati b' digriet tas-27 ta' Jannar 2021

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi wara li ppremettew illi :

Għandhom sehem indiviż ta' disgħa u disgħin punt wieħed fil-mija (99.1%) tal-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn mija u ħamsin (150) sena li bdew jiddekorru mis-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u wieħed u għoxrin (1921) ta' żewġ porzjonijiet art fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, fil-kontrada tax-Xemxija, formanti parti mill-art magħrufa bħala "lt-Trunċiera tal-Qassis", kif soġġetti għaċ-ċens annwu u temporanju ta' tliet ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€3.49) ġia lira Maltija u ħamsin ċenteżmu (Lm1.50), pagabbli lill-Gvern ta' Malta, minn ħaġa oħra liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, kif indikati bl-ittra "I" u "II" fuq il-pjanta annessa mal-att tan-Nutar Carmelo Mangion tas-sebgħa (7) t'Ottubru elfejn u sitta (2006) u markata bħala dokument "X". Il-porzjoni mmarkata bl-ittra "I" fiha l-kejl ta' ċirca tliet mija u ħames metri kwadri (305mk) u tikkonfina mil-Lbiċ u min-Nofsinhar ma' Triq it-Trunċiera, u mil-Lvant ma' proprjeta` tar-rikorrenti. Mentri l-porzjon immarkata bl-ittra "II" fiha kejl ta' ċirca tliet mija u ħmistax-il metru kwadru (315mk) jew kejl aktar preċiż u tikkonfina mill-Grigal mal-imsemmija Triq it-Trunċiera, u mill-irjieħat l-oħra ma' proprjeta` ta' Polidano Brothers Limited jew l-aventi kawża tagħhom;

Dawn iż-żewġ porzjonijiet art kienu ġew akkwistati minn missier ir-rikorrenti, John Camilleri permezz ta' żewġ kuntratti fl-atti tan-nutar Carmelo Mangion, wieħed datat 7/10/2006 u l-ieħor datat 2/12/2006 (kopji annessi u mmarkati bħala 'Dok. A' u 'Dok. B');

Ir-rikorrenti wirtu din il-proprjeta` mingħand missierhom, kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis datata t-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) pubblikata min-nutar Pamela Portanier (kopja hawn annessa u mmarkata 'Dok. C');

Ir-rimanenti żero punt disgħa fil-mija (0.9%) ta' din il-proprjeta` tappartjeni lil terzi mhux magħrufa;

Ma jixtiqux jibqgħu fi stat ta' komunjoni;

L-art in kwistjoni m'hijiex komodament diviżibbli bejn il-komproprjetarji skont il-kwoti rispettivi tagħhom;

Jipprevalixxu ruħhom mid-dritt naxxenti mill-Artiklu 516, tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioe` li jitlobu l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-proprjeta` de quo.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Prevja konferma li r-rikorrenti għandhom sehem indiviż ta' disgħa u disgħin punt għaxra fil-mija (99.10%) mill-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn mija u ħamsin (150) sena li bdew jiddekorru mis-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u wieħed u għoxrin (1921) ta' żewġ porzjonijiet art fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, fil-kontrada tax-Xemxija, formanti parti mill-art magħrufa bħala "lt-Trunċiera tal-Qassis", kif soġġetti għaċ-ċens annwu u temporanju ta' tliet ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€3.49) ġia lira Maltija u ħamsin ċenteżmu (Lm1.50), pagabbli lill-Gvern ta' Malta, minn ħaġa oħra liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, kif indikati bl-ittra 'I' u "II" fuq il-pjanta annessa mal-att tan-Nutar Carmelo Mangion tas-sebgħa (7) t'Ottubru elfejn u sitta (2006) u markata bħala dokument "X", tal-kejl il-porzjon immarkata bl-ittra "I", ta' ċirca tliet mija u ħames metri kwadri (305mk) u konfinanti mil-Lbiċ u min-Nofsinhar ma' Triq it-Trunċiera, u mil-Lvant ma' proprjeta` tar-rikorrenti, filwaqt illi l-porzjon immarkata bl-ittra "II" fiha kejl ta' ċirca tliet mija u ħmistax-il metru kwadru (315mk) jew kejl aktar preċiż u tikkonfina mil-Grigal mal-imsemmija Triq it-Trunċiera, u mil-irjieħat l-oħra ma' proprjeta` ta' Polidano Brothers Limited jew l-aventi kawża tagħhom, U li r-rimanenti sehem indiviż mill-imsemmija art jappartjeni lil terzi injoti, tiddikjara illi r-rikorrenti għandhom id-dritt li ma jibqgħux fi stat ta' komproprjeta` mal-intimati fl-art in kwistjoni.

2. Tiddikjara li l-istess art, ossia ż-żewġ porzjonijiet fuq deskritti ma humiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi tagħhom, u dan okkarrenda bin-nomina ta' periti nominandi;

3. Tordna li l-istess porzjonijiet fuq indikati, jinbiegħu b'liċitazzjoni bl-eskluzzjoni ta' oblaturi estranei;

4. Tordna li r-rikavat mill-bejgħ tal-istess proprjeta`, dedott l-ispejjeż, jiġi diviż bejn il-kontendenti skont il-kwoti rispettivi tagħhom, kif hawn fuq indikat.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-kuraturi deputati l-Avukat Dr Mark Mifsud Cutajar u l-PL Veronica Rossignaud li permezz tagħha eċċepew m' humiex edotti mill-fatti u għalhekk irriżervaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti.

Rat il-verbal tagħha tat-22 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jagħmel stima tal-proprjeta` in kwistjoni u jiddikjara jekk hijiex kommodament diviżibbli.[1]

Rat ir-rapport tal-Perit minnha maħtur ippreżentat fl-1 ta' Ġunju 2021.[2]

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

It-talba sabiex ġid immobbli miżmum minn għadd ta' sidien jinbiegħ b'liċitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prinċipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-liġi li titkellem dwar ġid komuni. Fost dawn il-prinċipji hemm dak li kull wieħed mis-sidien ta' ħaġa komuni għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-ġid in natura,[3] u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor.[4]

Għalhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wieħed mis-sidien jieħu (skont is-sehem tiegħu) biżżejjed mill-ġid komuni fil-kwalita' li dak il-ġid ikollu filwaqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola[5] u tikkwalifika bħala rimedju straordinarju fil-konfront tar-rimedju ordinarju tal-qasma in natura.[6] Kemm hu hekk, l-artikolu 515 tal-Kap 16 ifisser f'liema ċirkostanzi għandha ssir.

Għandu jibqa' dejjem meqjus li l-liċitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-ġid komuni ma jkunx jista' jinqasam mingħajr xkiel jew fejn ikun hemm xi ġid li l-ebda waħda mill-partijiet ma tkun tista' jew tkun trid tieħu għandha. Illi ngħad li

---

[1] Fol 44
[2] Fol 66
[3] Art 502 tal-Kap 16
[4] Art. 496 tal-Kap 16
[5] Ara App. Ċiv.: 5.3.1954 fil-kawża fl-ismijiet Baldacchino et vs Baldacchino (Kollez. Vol: XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawża fl-ismijiet Fleri et vs Portelli (Kollez. Vol: XLIII.ii.657)
[6] App. Ċiv. 15.7.1969 fil-kawża fl-ismijiet Rita Grech et vs Gużeppi Żammit et (Mhix pubblikata)

l-kliem “bla xkiel” fil-liġi jfissru bħala “mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta’ dawk li qegħdin jaqsmu”, filwaqt li “bla ħsara” jfissru “mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu.”[7] Il-kwestjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f’jekk il-qasma materjali hijiex possibbli[8] fil-limiti hawn fuq imfissra.

In vista tar-rapport imħejji mill-Perit mahtur mill-Qorti li jikkonkludi illi l-proprjeta` in kwistjoni mhijiex kommodament diviżibbli l-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

Finalment fic-cirkustanzi tal-kaz odjern il-Qorti tqis li jkun fl-ahjar interess tas-sidien kollha li fil-bejgh bil-licitazzjoni tigi awtorizzata il-partecipazzjoni ta’ oblaturi estranei, anke ghaliex tali partecipazzjoni hija mposta mil-ligi fl-Artikolu 521 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) li jaqra kif isegwi: 20 ‘(2) Fil-każijiet kollha, il-barranin għandhom jiġu mistednin biex joffru.’

Decide

1. Tilqa’ l-ewwel talba u tikkonferma li r-rikorrenti għandhom sehem indiviż ta' disgħa u disgħin punt għaxra fil-mija (99.10%) mill-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn mija u ħamsin (150) sena li bdew jiddekorru mis-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u wieħed u għoxrin (1921) ta' żewġ porzjonijiet art fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, fil-kontrada tax-Xemxija,

[7] Ara, per eżempju, P.A. PS 27.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et
[8] App. Ċiv. 22.12.1948 fil-kawża fl-ismijiet Xuereb et vs Dimech et (Kollez. Vol: XXXIII.i.369)

formanti parti mill-art magħrufa bħala "lt-Trunċiera tal-Qassis", kif soġġetti għaċ-ċens annwu u temporanju ta' tliet ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€3.49) ġia lira Maltija u ħamsin ċenteżmu (Lm1.50), pagabbli lill-Gvern ta' Malta, minn ħaġa oħra liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, kif indikati bl-ittra ‘I’ u “II” fuq il-pjanta annessa mal-att tan-Nutar Carmelo Mangion tas-sebgħa (7) t'Ottubru elfejn u sitta (2006) u markata bħala dokument "X", tal-kejl il-porzjon immarkata bl-ittra "I", ta' ċirca tliet mija u ħames metri kwadri (305mk) u konfinanti mil-Lbiċ u min-Nofsinhar ma' Triq it-Trunċiera, u mil-Lvant ma’ proprjeta` tar-rikorrenti, filwaqt illi l-porzjon immarkata bl-ittra "II" fiha kejl ta' ċirca tliet mija u ħmistax-il metru kwadru (315mk) jew kejl aktar preċiż u tikkonfina mill-Grigal mal-imsemmija Triq it-Trunċiera, u mill-irjieħat l-oħra ma' proprjeta` ta' Polidano Brothers Limited jew l-aventi kawża tagħhom, u li r-rimanenti sehem indiviż mill-imsemmija art jappartjeni lil terzi injoti, tiddikjara illi r-rikorrenti għandhom id-dritt li ma jibqgħux fi stat ta' komproprjeta` mal-intimati fl-art in kwistjoni.

2. Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara li l-istess art, ossia ż-żewġ porzjonijiet fuq deskritti ma humiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi tagħhom.

3. Tilqa’ in parte t-tielet talba u tordna li l-istess porzjonijiet fuq indikati, jinbiegħu **separatament** b'liċitazzjoni bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, b’dana li għall-bejgħ tal-istess għandu jiġi tenut kont tal-valuri ddikjarati mill-Perit Mario Cassar fir-rapport a fol. 66 et seq. tal-proċess. Il-bejgħ b’liċitazzjoni għandu jsir fil-bini tal-Qorti f’data li għandha tiġi ffissata fi żmien xahar mir-Reġistratur.

4. Tilqa’ r-raba’ talba billi tordna li r-rikavat mill-bejgħ tal-istess proprjeta`, dedott l-ispejjeż, jiġi diviż bejn il-kontendenti skont il-kwoti rispettivi tagħhom. filwaqt li r-rikavat tas-sehem rappreżentat mill-kuraturi deputati għandu jiġi

ddepożitat fir-Registru ta’ din il-Qorti u kopja tiegħu tiġi ppreżentata f’dawn l-atti fi żmien 15-il jum minn meta jiġi finalizzat il-bejgħ.

L-ispejjeż inklużi tal-irkant jinqasmu skont l-ishma rispettivi tal-partijiet fil-proprjeta’ mertu tal-każ b'dan illi l-ispejjeż tal-kuraturi deputati għall-assenti konvenuti għandhom jitħallsu provviżorjament mill-atturi.

Moqrija

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA