QORTI CIVILI - PRIM’AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta’ Frar 2023

Kawza Numru: 7
Rikors Guramentat Numru:- 581/2019 JVC

Mario Zammit (ID: 168660M)

vs.

Rita Zammit (ID: 334662M), Kylie Dimech (ID: 85188M) u zewgha Malcolm Dimech

Il-Qorti,

Regghet rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Mario Zammit ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. ‘Illi Rita Zammit u Mario Zammit huma komproprjetarji tal-fond bl-isem “Mari Flats”, 16, Flat 1, Triq Romeo Romano, Santa

Venera, b'sehem ta' nofs indiviz kull wiehed minnhom. Dan il-fond huwa gid parafernali ta' kull wahda mill-partijiet, ladarba kien inkiseb minnhom f'ishma ndaqs qabel izzewgu lil xulxin. L-intimata Kylie Dimech tigi bint ir-rikorrent.

2. Illi l-intimata Rita Zammit qieghda toqghod f'dan il-fond u maghha qed toqghod bintha Kylie, li hija maggorenni u hija mizzewga lill-intimat (data taz-zwieg: 8 ta' Lulju 2017) kif jirrizulta mill-anness Att taz-Zwieg numru 2075/17 u dawn lestew id-dar matrimonjali taghhom.

3. Illi r-rikorrent qieghed jipprocedi b'dina l-kawza sabiex issir il-qasma u licitazzjoni.

4. Illi l-intimata Rita Zammit qieghda zzomm taht idejha l-gid komuni kontra r-rieda tar-rikorrent Mario Zammit.

5. Illi minhabba f'hekk, ir-rikorrent Mario Zammit bhala sid komproprjetarju, jista' jitlef darba ghal dejjem il-jeddijiet tieghu fuq l-istess gid komuni sakemm l-intimata Rita Zammit bhala s-sid komproprjetarja tan-nofs l-iehor mhux maqsum tibqa' joghgobha tkompli zzomm dak il-post esklussivament ghaliha u ghal bintha u zewgha – ad eskluzjoni tar-rikorrent sid komproprjetarju.

6. Illi dan, izda, ma huwiex ta xkiel f'azzjoni ta' qasma biex qorti tordna l-qasma ta' dak il-gid, kif jirrizulta mill-**Artikolu 498 tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta. Barra minn hekk, jekk il-qasma ma tkunx tista ssir minghajr xkiel, il-qorti ghandha s-setgha li tordna l-bejgh tal-istess gid komuni b'licitazzjoni.

7. Illi t-talbiet tar-rikorrent huma msejsa fuq il-principju li z-zamma tal-gid f'komunjoni m'ghandhiex tibqa' hekk kif imqar wiehed mill-komproprjetarji juri x-xewqa li jrid itemmha, u dan kif jirrizulta mill-**Artikolu 496(1) tal-Kap 16.**

8. Illi l-intimati, debitament interpellati permezz ta' ittra ufficjali tat-8 ta' Ottubru 2018 sabiex jivvakaw il-fond sabiex dan ikun jista' jinbiegh, baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant ir-rikorrent Mario Zammit jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni necessarja:

1) Tiddikjara li jezistu l-presupposti necessarji biex ir-rikorrent jezercita d-drittijiet tieghu ai termini tal-**Artikolu 498 tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta.
2) Tiddikjara li l-fond ma jistax jinqasam minghajr xkiel tenut kont li huwa appartament.
3) Tordna l-bejgh tal-fond Mari` Flats, 16, Flat 1, Triq Romeo Romano, Santa Venera, b'licitazzjoni kif tipprovdi l-istess ligi u taghti dawk id-direttivi u ordnijiet mehtiega sabiex dan il-bejgh b'licitazzjoni jitwettaq mill-aktar fis.
4) Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att opportun fil-jum, hin u post iffissati mill-Qorti.
5) Tinnomina kuraturi sabiex jidhru fuq l-att finali ta' bejgh b'licitazzjoni kemm-il darba l-intimata Rita Zammit tonqos milli tidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq imsemmi ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment.
6) Tordna lill-intimati kollha jivvakkaw l-imsemmi fond Mari` Flats, 16, Flat 1, Triq Romeo Romano, Santa Venera, sabiex ikun jista' jinbiegh bil-'vacant possession'.
7) Taghti kull direttiva ohra li thoss mehtiega u opportuna sabiex jitwettaq dak ordnat minnha.

Bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom, li huma ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Rita Zammit et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi relattivament ghal-ewwel talba rikorrenti, din hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li l-artikolu indikat mir-rikorrent mhux applikabbli ghal kawza in dezamina;

2. Illi t-tieni talba rikorrenti ghandha similarment tigi michuda bl-ispejjez stante li mhux applikabbli ghal kaz in dezamina;

3. Illi t-tielet talba rikorrenti ghandha similarment tigi michuda bl-ispejjez stante li mhux applikabbli ghal kaz in dezamina;

4. Illi r-raba talba rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante illi f'kaz simili ma jigi nominat ebda Nutar Pubbliku u/jew jigi affissati xi jum, hin u lok ghal-istess assenjazzjoni ghal volta tkun dovuta;

5. Illi l-hames talba rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li l-procedura mitluba mir-rikorrent ma hi lanqas applikabbli;

6. Illi s-sitt talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li l-intimati ghandhom kull dritt li jokkupaw il-fond in dezamina;

7. Illi s-seba' talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li tali talba hija ingustifikata fil-mertu ta' din il-kawza;

8. Illi l-indikazzjoni bhala xhieda tal-konsulent legali sottoskritt u tal-Onor. Imhallfin Dottor Franco Depasquale u Dottor Joseph R. Micallef huma legalment insostenibbli w inawdita stante li huma xhieda inammissibbli;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

10. Illi ghal kull buon fini qed issir is-segwenti dikjarazzjoni:

    a. Ir-rikorrent u l-intimata esponenti ottjenew il-firda personali taghhom b'sentenza datata 16 ta' Dicembru 1998 Citaz. Nru. 214/94 FD;

    b. B'tali sentenza l-intimata esponenti (attrici f'dik il-kawza) kienet inghatat "id-dritt esklussiv li tkompli tghix fid-dar matrimonjali u tgawdi dawk l-oggetti u l-ghamara ta' go fiha u dan sakemm hija tibqa tghix wehedha flimkien ma bintha fl-istess dar";

    c. Illi l-istess rikorrent (intimat f'dik il-kawza) ma inghata l-ebda dritt bhal dak minnhu miktub bl-odjerni proceduri;

    d. Permezz tal-proceduri gudizzjarji quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fil-kawza fl-ismijiet Zammit Mario vs. Zammit Rita, Citazz. Nru. 434/06 JRM, r-rikorrent odjern ippropona talbiet simili li gew michuda permezz ta' sentenza datata 16 ta' Jannar 2013. Ir-rikorrent pprezenta appell minn tali sentenza, liema appell gie sussegwentement cedut;

e. Illi ghandu jinghad li ma nbidel xejn mis-sitwazzjoni prevalenti u sussegwenti ghal kawza ta' firda personali bejniethom;

f. L-esponenti intimata ghadha tghix fl-istess post flimkien ma bintha;

g. Illi ghalhekk din il-kawza hija nproponibbli;

h. Illi l-esponenti intimata taf b'dawn il-fatti.

Ghaldaqstant l-esponenti intimati jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjez kontra r-rikorrent li millum huwa ngunt ghas-subizzjoni.'.

Rat l-affidavits, xhieda, certifikat taz-zwieg, kopji ta' sentenzi, ittri legali, kuntratti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Novembru, 2019 Dr Luke Valletta ghall-intimati ghamel referenza ghal ghaxar (10) punt tar-risposta minnu pprezentata u partikolarment ghal punti 10c u 10d u jindika li permezz taghhom l-intimati qed iqajmu l-eccezzjoni ta' res judicata u rat li Dr Tonio Azzopardi ghar-rikorrenti rribatta li mhux minnu li hemm sentenza li ghaddiet in gudikat, anki ghall-kuntrarju hemm osservazzjoni cara mill-Qorti li l-procedura setghet tkun f'forma ohra, haga li l-kawza odjerna qeghda twettaq;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fuq l-eccezzjoni tar-*res judicata* li saret fis-seduta tas-16 ta' Jannar, 2020 liema trattazzjoni giet traskritta u esebita fl-atti a fol. 75 et seq tal-process;

Rat is-sentenza in parte moghtija fis-seduta tal-5 ta' Marzu, 2020 fejn din il-Qorti kif preseduta cahdet l-eccezzjoni tar-*res judicata* mqajma mill-intimati permezz tas-sub-paragrafi 10c u 10d tar-risposta taghhom u ordnat il-prosegwiment tal-kawza fil-mertu;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Mejju, 2021 Dr Joseph Bonnici kkonferma li l-intimati Kylie Dimech u Malcolm Dimech m'ghadhomx jirrisjedu fil-fond Mari Flats, 16, Flat 1 fi Triq Romeo Romano, Santa Venera izda ghadha tirrisjedi fih Rita Zammit;

Rat illi fil-verbal tas-27 ta' Jannar, 2022 Dr. Tonio Azzopardi ddikjara li l-appell mis-sentenza ta' l-Imhallef JR Micallef gie cedut mill-klient tieghu Mario Zammit fi zmien ta' rikonciljazzjoni mal-intimata Kylie Dimech u dan meta kienet ser tizzewweg;

Rat illi fil-verbal datat 12 ta' Mejju, 2022 il-kawza giet differita ghallum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawza ghal qasma tal-gid komuni ai termini tal-Artikolu 498 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Mario Zammit u l-intimata Rita Zammit kienu mizzewgin pero' sseparaw permezz ta' decizjoni tal-Qorti datata s-16 ta' Dicembru, 1998 bic-cit nru: 214/94FD fl-

ismijiet Rita Zammit -vs- Mario Zammit (ara decizjoni a fol. 63 et seq tal-process). Dwar il-proprjeta' mmobbli bl-indirizz 'Mari Flats', Flat 1 fi Triq Romeo Romano, Santa Venera, li wkoll kienet id-dar taz-zwieg tal-partijiet, fid-decizjoni msemmija din thalliet in komun bejn il-partijiet soggetta ghal uzu esklussiv tal-intimata Rita Zammit dment li tibqa' tghix wahidha flimkien ma' bintha l-intimata Kylie Dimech. Il-parti l-aktar rilevanti f'din id-decizjoni taqra kif isegwi:

> '…u tiddividiha billi tassenja lil kull parti n-nofs indiviz tad-dar matrimonjali b'dak kollu li jinsab prezentement fiha u inoltre il-partijiet ghandhom izommu l-oggetti u l-beni kollha li jinsabu prezentement f'idejhom, waqt li jigi dikjarat li l-attrici jkollha d-dritt esklussiv li tkompli tghix fid-dar matrimonjali u tgawdi dawk l-oggetti u l-ghamara ta' go fiha u dan sa kemm hija tibqa' tghix waheda flimkien ma' bintha fl-istess dar;'.

Illi minn qari ta' din il-parti dispozittiva huwa car li l-jedd tal-intimata Rita Zammit li tibqa' tghix fid-dar taz-zwieg bl-indirizz 'Mari Flats', 16, Flat 1 fi Triq Romeo Romano, Santa Venera u tibqa' tgawdi l-oggetti u l-ghamara ta' go fiha jiddependi minn zewg kundizzjonijiet li huma kumulativi u ta' natura rizolutiva. Jekk wahda minn dawn il-kundizzjonijiet ma tibqax tezizti, l-jedd ta' abitazzjoni esklussiv tal-intimata Rita Zammit jintemm. Dawn iz-zewg kundizzjonijiet huma (i) li l-intimata Rita Zammit tibqa' tghix fid-dar minghajr ma ddahhal lil haddiehor jghix maghha, u, (ii) li l-bint l-intimata Kylie Dimech tibqa' tghix fid-dar ma' ommha.

Illi mill-atti jirrizulta li l-intimata Kylie Dimech fil-mori tal-kawza kienet ghadha tirrisjedi fil-fond imsemmi, flimkien ma' zewgha l-

intimat Malcolm Dimech. Kien biss fil-verbal tat-12 ta' Mejju, 2021 (fol. 135) li gie vverbalizzat li l-intimati Kylie Dimech u zewgha Malcolm Dimech m'ghadhomx jirrisjedu fil-fond 'Mari Flats', 16, Flat 1 fi Triq Romeo Romano, Santa Venera. Il-fatt li l-intimata Kylie Dimech ma kinitx ghadha tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza odjerna gie kkonfermat mill-intimat Malcolm Dimech fid-deposizzjoni tieghu moghtija nhar it-12 ta' Mejju, 2021 (fol. 139), mill-intimata Rita Zammit (fol. 136) u mill-intimata Kylie Dimech infisha fid-deposizzjoni taghha moghtija wkoll fit-12 ta' Mejju, 2021 (fol. 163). Jsegwi ghalhekk li l-jedd ta' abitazzjoni tal-intimata Rita Zammit intemm mal-mument li l-intimata Kylie Zammit marret tirrisjedi fid-dar matrimonjali taghha. Jirrizula ghalhekk li l-intimata Rita Zammit ma tistax tistrieh aktar fuq id-decizjoni tas-16 ta' Dicembru, 1998 u ghalhekk hija tenuta li tivvaka mill-fond 'Mari Flats', 16, Flat 1 fi Triq Romeo Romano, Santa Venera.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi dwar il-qasma tal-beni in komun jipprovdu l-Artikoli 496 *et seq* tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ta' rilevanza partikolari ghal dan il-kaz huwa l-Artikolu 498 li jaqra:

> '498. Il-qasma tista' tintalab ukoll għad illi wieħed mill-komproprjetarji jkun gawda separatament biċċa mill-beni inkomun, iżda dan kemm-il darba ma tkunx saret qasma jew ma jkunx hemm pussess biżżejjed li jagħti lok għall-preskrizzjoni.'.

Illi kif irrizulta fl-atti, m'hemm xejn aktar xi jzomm milli ssir il-qasma tal-fond bl-isem 'Mari Flats', 16, Flat 1 fi Triq Romeo Romano, Santa Venera. Madanakollu, huwa car li d-divizjoni tal-fond imsemmi hija wahda mpossibli stante li l-fond huwa

appartament u ghalhekk mhux fond li jista jigi komodament diviz. Infatti l-intimata Rita Zammit fix-xhieda taghha fis-seduta tat-12 ta' Mejju, 2021 (fol. 136) mistoqsija jekk il-fond jistax jigi diviz irrispondiet li mhijiex perit, meta mbaghad giet mistoqsija jekk jistghux jghixu fih kemm hi u r-rikorrent stqarret li mhux possibli li jghixu it-tnejn li huma fil-fond. La darba l-fond mhux komodament divizibbli bejn il-partijiet jsegwi li dan ghandu jinbiegh b'licitazzjoni.

Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni hija regolata bl-Artikoli 515 sa 523 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Skont l-Artikolu 518 (1) tal-Kap. 16, meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, m'hija mehtiega l-ebda formalita', u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti. Huwa stipulat ukoll fl-Artikolu 516 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li:

'Meta hemm lok ghal licitazzjoni, din tista' tigi mitluba minn kull wiehed mill-komproprjetarji, ikun kemm ikun sehmu fil-haga.'. (ara **Grech -vs- G. Zammit** – Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja -vs- Prof. Don P.P. Saydon** (25.02.1946) Vol 32 p.I p.368, u – **Kurunell Stephen Borg noe -vs- AIC Gustavo Romeo Vincenti** – App Civ. 29.03.1957).

Illi l-licitazzjoni hija l-eccezzjoni ghar-regola u tikkwalifika bhala rimedju straordinarju. Fis-sentenza fl-ismijiet **Rita Grech et -vs- Giuseppe Zammit et** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili fil-15 ta' Lulju 1969, inghad li:

> '…il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir

komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi.’.

Illi l-Artikolu 515 tal-Kodici Civili jfisser f’liema cirkostanzi ghandha ssir bejgh b’licitazzjoni u hu specifikatament imsemmi illi:

‘(1) Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b’beni oħra in komun ta’ xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b’liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.

(2) L-istess isir jekk, f’qasam ta’ beni in komun, ikun hemm xi beni illi ebda waħda mill-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma tkun tista’ jew trid tieħu.’.

Illi dwar il-partecipazzjoni ta’ oblaturi estranei din il-Qorti tirrileva li l-partecipazzjoni ta’ oblaturi estranei hija mposta mill-ligi u ssir referenza ghas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 521 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta fejn jipprovdi li:

‘(2) Fil-każijiet kollha, il-barranin għandhom jiġu mistednin biex joffru.’.

Jekk f’dan il-kaz din il-Qorti tiddeciedi li m’ghandhomx jippartecipaw oblaturi estranei fil-licitazzjoni, tqis li zgur li l-interessi tas-sidien partijiet mhux ser ikunu debitament salvagwardjati stante li, fl-ewwel lok ma jkunx hemm kompetizzjoni u ghalhekk il-valur jibqa’ wiehed minimu u fit-tieni lok jista jkun hemm l-possibilita’ li l-fond jibqa ma jinbieghx f’kaz hadd mill-partijiet ma jitfa offerta.

Il-Qorti hi sodisfatta li l-pressupposti necessarji huma kollha sodisfatti u ghalhekk ser tghaddi sabiex tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond 'Mari Flats', 16, Flat 1 fi Triq Romeo Romano, Santa Venera.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-mertu u l-eccezzjonijiet rimanenti f'din il-kawza bil-mod segwenti:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimati safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li jezistu l-presupposti necessarji biex ir-rikorrenti Mario Zammit jezercita d-drittijiet tieghu ai termini tal-Artikolu 498 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-fond mhux komodament divizibbli;

4. Tilqa' t-tielet talba u tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond 'Mari Flats', 16, Flat 1 fi Triq Romeo Romano, Santa Venera bil-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei filwaqt li r-rikavat jinqasam nofs bin-nofs bejn iz-zewg partijiet fil-kawza odjerna. Ghal dan il-ghan qed tinnomina lill-Perit Valerio Schembri sabiex jirrelata dwar il-valutazzjoni tal-fond u dan bhala fond vakant.

5. Tichad ir-raba′ u l-hames talba billi fil-kaz ta′ bejgh b′licitazzjoni m′hemmx bzonn il-hatra ta′ Nutar Pubbliku sabiex isir att ta′ bejgh u kuraturi sabiex jidhru fl-eventwali ta′ kontumaci;

6. Tilqa′ s-sitt talba u tordna lill-intimata Rita Zammit sabiex tivvaka mill-fond 'Mari Flats′, 16, Flat 1 fi Triq Romeo Romano, Santa Venera sabiex ikun jista′ jinbiegh bil-'vacant possession′;

7. Tilqa′ s-seba′ talba u tordna li fl-eventwalita′ li l-intimata Rita Zammit ma tivvakax mill-fond in kwistjoni tawtorizza li r-rikorrent jisgassa l-bieb tal-fond taht is-supervizjoni tal-Pulizija Ezekuttiva u ta′ marixxalli, jsir inventarju u l-oggetti kollha proprjeta′ tal-intimata Rita Zammit jigu prelevati u disposti f′idejn kunsinnatarju liema spejjez relatati ghandhom ikunu kollha a karigu tal-intimata Rita Zammit.

Bl-ispejjez rimanenti tal-kawza u tal-Perit nominat Valeiro Schembri ghandhom jigu sopportanti nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti Mario Zammit u Rita Zammit.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta′ Frar, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Frar, 2023