# PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

**IMĦALLEF**

**ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.**

Rikors Ġuramentat Nru **273/2022 AD**

## LUDWIG U ROSANNE KONJUĠI CAMILLERI
## (KI 501973M U 535974M RISPETTIVAMENT)
**FIL-KAPAĊITA' TAGĦHOM TA' KURATURI *AD LITEM* TA' BINHOM MINURI**
## MARCUS CAMILLERI

**VS**

**ANDREW CAMILLERI (KI 624149M)**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, disgħa (9) ta' Novembru 2023**

**Il-Qorti**:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex tiġi ordnata d-diviżjoni, jew jiġi awtorizzat il-bejgħ b'liċitazzjoni, tal-fond ossia maħżen bla numru uffiċjali u magħruf bl-isem *"Alexander Garage"*, fi Triq il-Mahznier, Ħal Luqa;

**Preliminari**

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fit-tletin (30) ta' Marzu 2022, **<u>Ludwig u Rosanne konjuġi Camilleri noe</u>** ippremettew:

   a. *Illi l-minuri Marcus Camilleri kif rappresentat mill-ġenituri tiegħu huwa proprjetarju flimkien mal-intimat tal-fond ossia maħżen bla numru uffiċjali u magħruf bl-isem "Alexander Garage", fi Triq il-Mahznier, ġewwa Ħal Luqa;*

   b. *Illi l-minuri Marcus Camilleri huwa sid ta' 23/24 parti indiviża tal-imsemmi fond filwaqt illi l-1/24 parti rimanenti tappartjeni lill-intimat;*

   c. *Illi l-minuri Marcus Camilleri akkwista s-sehem indiviż tal-fond mertu tal-kawża permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni li ġie ppubblikat min-Nutar Bartolomeo Micallef nhar it-23 ta' Diċembru 2021, liema kuntratt kien ġie korrett sussegwentement permezz ta' att korrettorju ppubblikat mill-istess Nutar nhar l-14 ta' Marzu 2022;*

   d. *Illi bejn il-kontendenti m'hemm ebda proprjeta' oħra miżmuma in komun;*

   e. *Illi l-imsemmi minuri Marcus Camilleri kif hawn rappresentat ma jridx jibqa' fi stat ta' komunanza mal-intimat;*

   f. *Illi l-imsemmi Marcus Camilleri jixtieq illi ssir il-qasma tal-beni immobbli u jekk jirriżulta, kif għandu jirriżulta illi l-istess beni immobbli ma jistax jiġi komodament diviżibbli, dan għandu jinbiegħ b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tiegħu bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi tagħhom;*

   g. *Illi għalkemm l-attur offra li jakkwista hu s-sehem tal-intimat fil-proprjeta' imsemmija u b'hekk jiġu evitati dawn il-proċeduri, il-konvenut talab somma eċċessiva w sproporzjonata biex b'hekk wera biċ-ċar illi ma kienx interessat illi jbigħ sehmu;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti noe talbu lil din il-Qorti sabiex:

   i. *Tiddikjara li l-minuri Marcus Camilleri kif hawn rappresentat u l-konvenut huma ko-proprjetarji tal-fond ossija maħżen bla numru uffiċjali u magħruf bl-isem "Alexander Garage", fi Triq il-Mahznier, ġewwa Ħal Luqa;*

   ii. *Tordna d-diviżjoni tal-fond suriferit u dana skont il-proporzjonijiet li jirriżulta li għandhom il-kontendenti;*

   iii. *Tinnomina Perit Arkitett biex iħejji pjan ta' diviżjoni;*

   iv. *Illi f'każ illi jirriżulta illi l-beni immobbli ma jistax jiġi maqsum bla xkiel u bla ħsara, tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni, li m'għandux ikun miftuħ għal oblaturi estranei, tal-fond mertu tal-kawża;*

   v. *Tordna li r-rikavat mill-eventwali bejgħ b'liċitazzjoni jinqasam bejn il-kontendenti skond il-porzjonijiet li jirriżulta fil-mori tal-kawża;*

   vi. *Bl-ispejjeż kontra l-intimat;*

4. Permezz ta' digriet mogħti fit-tmienja (8) t'April 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimat, illi ngħata għoxrin (20) jum biex jirrispondi skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;

5. Permezz ta' risposta datata tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2022, **<u>Andrew Camilleri</u>** eċċepixxa:

   ***Fatti:***

   a. *Illi l-ewwel, it-tieni u t-tielet premessa qed jiġu kkontestati b'dana filwaqt illi mill-kuntratt jirriżulta li seħħet donazzjoni bejn Ludwig Camilleri u*

*ibnu Marcus Camilleri, ir-rikorrenti ma huwiex sid tal-proprjeta' mertu ta' dawn l-odjerni proċeduri b'dana illi sal-preżenti ġurnata huwa jiddetjeni biss in-nuda proprieta stante illi sehem ir-rikorrenti mill-garaxx huwa soġġett għall-użufrutt ta' Ludwig Camilleri;*

b. *Illi r-raba' u l-ħames premessa ma hijiex qed tiġi kkontestata;*

c. *Illi sitt premessa ma hijiex qed tiġi kkontestata;*

d. *Illi s-seba' premessa qed tiġi kkontestata b'dana illi s-somma mitluba hija waħda ġusta;*

***Eċċezzjonijiet**:*

a. *Illi fl-ewwel lok tiġi preliminarjament eċċepita l-improponibilta' tal-azzjoni u dana billi r-rikorrenti ma huwiex ko-proprjetarju sħiħ tal-garaxx mertu ta' dawn l-odjerni proċeduri stante illi jidher li ai termini tal-kuntratt ta' donazzjoni huwa akkwista biss in-nuda proprieta';*

b. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kwalunkwe bejgħ ta' proprjeta' bil-liċitazzjoni għandha wkoll tinkludi lil Ludwig Camilleri bħala usufruttwarju tal-garaxx;*

c. *Illi fit-tielet lok l-użufrutt m'għandu bl-ebda mod jaffettwa l-valur ta' sehem il-konvenut mill-garaxx f'każ ta' kwalunkwe bejgħ;*

d. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*;

6. Waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022, il-partijiet qablu ili kellhom l-ewwel jiġu sorvolati l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut. Permezz ta' sentenza preliminari mogħtija nhar it-tlettax (13) ta' Jannar 2023, din il-Qorti **ċaħdet** l-istess żewġ eċċezzjonijiet.

**Il-Qorti**

7. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Ludwig u Rosanne konjuġi Camilleri noe u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kuntratt ta' diviżjoni datat tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2021 (**Dok LC1** a fol 4 *et seq* tal-proċess); u (b) att korrettorju datat erbatax (14) ta' Marzu 2022 (**Dok LC2** a fol 8 *et seq* tal-proċess);

8. Rat in-nota tar-rikorrenti noe illi permezz tagħha esebew: (a) kuntratt ta' *datio in solutum* datat disgħa u għoxrin (29) t'Ottubru 1986 pubblikat fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli (**Dok A** a fol 17 *et seq* tal-proċess); (b) kuntratt ta' *datio in solutum* datat tletin (30) t'Ottubru 1991 pubblikat fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion (**Dok B** a fol 20 *et seq* tal-proċess); (c) kuntratt ta' *datio in solutum* datat tmienja (8) ta' Frar 1999 pubblikat fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion (**Dok C** a fol 24 *et seq* tal-proċess); (d) kuntratt ta' bejgħ datat tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2002 pubblikat fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion (**Dok D** a fol 28 *et seq* tal-proċess); (e) kuntratt ta' bejgħ datat ħdax (11) ta' Marzu 2021 pubblikat fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef (**Dok E** a fol 32 *et seq* tal-proċess); (f) kuntratt ta' donazzjoni bejn is-soċjeta' L-Għajn Construction u Ludwig Camilleri datat tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2021 pubblikat fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef (**Dok F** a fol 37 *et seq* tal-proċess); u (g) kuntratt ta' korrezzjoni datat erbatax (14) ta' Marzu 2022 pubblikat fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tal-kuntratt ta' donazzjoni illi sar bejn is-soċjeta' l-Għajn Construction u Ludwig Camilleri li kien ġie pubblikat fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2023 (**Dok G** a fol 40 *et seq* tal-proċess);

9. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat Andrew Camilleri;

10. **Rat is-sentenza preliminari mogħtija nhar it-tlettax (13) ta' Jannar 2023 illi permezz tagħha ġew sorvolati l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tar-rikorrenti noe;**

11. Rat illi, waqt is-seduta tat-tlettax (13) ta' Jannar 2023, ir-rikorrenti noe talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex: (a) jirrelata dwar jekk il-fond in diżamina

huwiex komodament diviżibbli; u (b) jagħmel valutazzjoni tal-istess fond. L-intimat irrimetta ruħu għall-ġudizzju tal-Qorti, u l-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti noe u nnominat għal dan il-għan lill-Perit David Pace, a spejjeż provviżorjament tal-atturi;

12. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku David Pace preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa (9) ta' Frar 2023, u maħluf *seduta stante* nhar l-erbatax (14) t'April 2023 (a fol 73 *et seq* tal-proċess);

13. **Rat illi, waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2023, il-konvenut iddikjara illi ma kellux oġġezzjoni illi l-fond jinbiegħ bil-liċitazzjoni skont il-prezz iffissat mill-Perit Tekniku David Pace, iżda talab li l-liċitazzjoni tkun miftuħa għall-oblaturi estranei. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti noe ddikjaraw illi ma kellhomx oġġezzjoni għat-talba tal-konvenut;**

14. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

15. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

**Konsiderazzjonijiet Legali**

16. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti noe qegħdin jitolbu d-diviżjoni tal-fond mertu tal-kawża, jew, fil-każ illi jirriżulta illi l-beni immobbli ma jistax jiġi maqsum bla xkiel u bla ħsara, il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-istess fond;

17. L-Artikolu 496(1) tal-Kap 16 jgħid illi:

> *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.*

18. In oltre, imbagħad, l-Artikolu 515 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

> *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.*

19. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[1]:

> *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* [Art 502 tal-Kap 16]*, u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor.* [Art 496 tal-Kap 16]
>
> *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 fil-waqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola* [Ara App Ċiv 5.3.1954 fil-kawża fl-ismijiet *Baldacchino et vs Baldacchino*, Kollezz Vol XXXVIII.105] *u tikkwalifika bħala rimedju straordinarju fil-konfront tar-rimedju ordinarju tal-qasma in natura.* [App Ċiv 15.7.1969 fil-kawża fl-ismijiet *Rita Grech et vs Gużeppi Zammit et* (mhux pubblikata)] *Kemm hu hekk, l-artikolu 515 tal-Kap 16 ifisser f'liema ċirkostanzi għandha ssir.*

[1] Rik Nru 814/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ G Mercieca, 9 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

*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 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."* [Ara, per eżempju, PA PS 27.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et*] *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* [App Ċiv 22.12.1948 fil-kawża fl-ismijiet *Xuereb et vs Dimech et* (Kollez Vol XXXIII.i.369] *fil-limiti hawn fuq imfissra.*

20. Din il-Qorti rat illi ġie sodisfaċentement pruvat illi l-minuri Marcus Camilleri huwa ko-proprjetarju tan-nuda proprjeta' tal-fond mertu tal-kawża[2], u dana billi jappartjenu lilu tlieta u għoxrin parti indiviża minn erbgħa u għoxrin (23/24). Ma ġie fl-ebda punt tal-kawża kontestat il-fatt illi l-intimat huwa proprjetarju ta' parti waħda indiviża minn erbgħa u għoxrin (1/24);

21. Fil-każ odjern, il-Qorti rat illi l-Perit Tekniku David Pace, maħtur minn din il-Qorti fit-termini tal-Artikolu 501 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ikkonkluda fir-rapport tiegħu illi, ikkunsidrati l-kwoti rispettivi illi tagħhom huma proprjetarji l-partijiet[3]:

*08. Bħala arja, l-intern ikopri kejl ta' 156.82 metri kwadri illi, miżjud bil-kejl tal-bitħa ta' 19.78 metri kwadri, jagħti*

[2] Vide **Dok LC2** anness mar-rikors promotur, a fol 8 *et seq* tal-proċess
[3] Vide paġni 3-4 tar-rapport tal-Perit Tekniku, a fol 75-76 tal-proċess

*'footprint' totali ta' 176.60 metri kwadri. Dan ifisser illi sehem l-intimat mill-intier huwa ta' 7.4 metri kwadri.*

*09. Jekk wieħed jieħu il-kejl intern biss dan is-sehem ikun ta' 6.5 metri kwadri biss. Huwa evidenti illi jekk huwa possibbli illi jinqata' sehem ta' dan id-daqs, irid ikun fuq quddiem inkella irid jiġi ikkreat passaġġ minn fuq sehem ir-rikorrent sabiex tasal għalih li kieku kellu jitpoġġa fuq wara.*

*10. Huwa possibbli illi jinqata' feles ta' metru wisgħa li jinżel mal-ġenb ta' parti ta' quddiem, billi t-tul tiegħu huwa ta' 6.42 metri. Pero ma jservi għal xejn ħlief li jxekkel l-entratura tal-maħżen.*

*11. Għalhekk l-esponent huwa tal-opinjoni illi* ***sabiex jinqata' porzjon ta' dan il-kejl b'mod illi jingħata aċċess indipendenti ikun ta' ħsara għal fond in ġenerali għaliex inaqqas mill-użu prattiku u vantaġġjuż tiegħu.*** (Emfasi miżjuda mill-Qorti)

22. Jirriżulta għalhekk illi l-Perit Tekniku huwa tal-opinjoni illi l-fond mhuwiex komodament diviżibbli, b'dana illi l-alternattiva hija l-bejgħ tal-fond b'liċitazzjoni;

23. Din il-Qorti rat illi, waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2023[4], il-partijiet qablu illi l-fond għandu jinbiegħ b'liċitazzjoni skont il-prezz iffissat mill-Perit Tekniku, u cioe **tlett mitt elf Ewro (€300,000)[5]**, u illi l-istess bejgħ ikun miftuħ għal oblaturi estranei fit-termini tal-Artikolu 517 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

[4] Vide verbal a fol 82 tal-proċess
[5] Vide paġna 4 tar-rapport tal-Perit Tekniku, a fol 76 tal-proċess

24. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi t-talba għal-liċitazzjoni timmerita li tiġi akkolta. Il-Qorti għalhekk tiddikjara illi l-valur tal-immobbli għall-finijiet tal-istess bejgħ huwa ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000).

**Decide**

25. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimat stante illi gia ngħatat sentenza preliminari f'dan ir-rigward nhar it-tlettax (13) ta' Jannar 2023;

(ii) **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara illi l-minuri Marcus Camilleri u l-konvenut huma ko-proprjetarji tal-fond mertu tal-kawża odjerna;

(iii) **Tiċħad it-tieni talba** peress illi ma jirriżultax illi l-fond mertu tal-kawża huwa komodament diviżibbli;

(iv) Konsegwentement **tiċħad it-tielet talba** rikorrenti;

(v) **Tilqa' *in parte* r-raba' talba** b'dana illi tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond mertu tal-kawża, iżda **tiċħad** l-istess talba in kwantu r-rikorrenti noe jitolbu illi l-bejgħ b'liċitazzjoni m'għandux ikun miftuħ għal oblaturi estranei. Għall-kuntrarju, din il-Qorti qiegħda **tordna** illi l-bejgħ b'liċitazzjoni għandu jipproċedi bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei;

(vi) **Tilqa' l-ħames talba** u tordna illi r-rikavat mill-eventwali bejgħ b'liċitazzjoni jinqasam bejn il-kontendenti skont il-porzjonijiet illi jappartjenu lil kull wieħed minnhom;

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

**Moqrija.**

**Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.**

**Karen Bonello**
**Deputat Reġistratur**