QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Novembru, 2023

Numru

Rikors Numru 783/20 TA

John Zammit (K.I. nru. 164048(M))

Margaret Refalo (K.I. nru. 1054946(M)

vs

Paul Zammit

Frankie Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' John Zammit u Margaret Refalo (l-Atturi) tal-1 ta' Settembru 2020 li permezz tiegħu premettew u talbu s-segwenti:

"Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

1. Il-partijiet huma aħwa u eredi bil-liġi ta' Joseph Zammit u Giovanna Zammit. Huma komproprjetarji indiviżi tal-fond numru disgħa (9), Triq Stella Maris, Tas-Sliema b'dana illi r-rikorrenti għandhom ħamsin sehem minn kull mija (50%) tal-istess fond filwaqt li r-rimanenti ħamsin sehem minn kull mija (50%) huma proprjetà tal-intimati;

2. Meta r-rikorrenti prova jaċċessa l-fond, jiġifieri, il-proprjetà komuni bejnu u bejn ħutu, dawn pruvaw iwaqqfuh, għall-kuntrarju ta' dak li jipprovdi l-artikolu 491 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti għamlu diversi attentati sabiex jinstab ftehim bejnhom u bejn ħutu rigward l-interventi u l-ispejjeż li huma meħtieġa fil-fond, liema spejjeż huma responsabbli għalihom kollha flimkien, *ai termini* tal-artikolu 492 tal-Kap. 16;

3. L-intimati ġew imwissija illi jekk ma jintlaħaqx ftehim fuq l-amministrazzjoni tal-proprjetà, l-esponenti mhux se jkollu triq oħra għajr li jibda proċeduri kontrihom taħt l-artikoli 491, 492, u 494(1) tal-Kap. 16, u possibilment anke li jitlob il-bejgħ tal-proprjetà bil-liċitazzjoni taħt l-awtorità tal-Qorti;

4. Billi l-intimati baqaw indampjenti, u billi l-amministrazzjoni flimkien tal-fond ma ħadmitx, u mhux se tkun possibbli, ir-rikorrenti ma jixtiequx jibqgħu aktar fi stat ta' komproprjetà bejniet il-partijiet;

5. Dan il-fond ma jistax jiġi maqsum bla xkiel u bla ħsara u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur;

6. Ir-rikorrenti Jon Zammit jaf b'dawn il-fatti kollha personalment.

<u>Raġuni tat-Talba</u>

1. Għaldaqstant l-esponenti qiegħed jipprevalixxi ruħu mill-jedd mogħti mill-artikolu 516 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, billi jitolbu l-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-proprjetà fuq indikata, u jitħallas lura l-kreditu dovut lilu fir-rispett tal-istess.

<u>Talbiet</u>:

Jgħidu għalhekk l-intimati 'l għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:

1. Tiddikjara, anke jekk ikun hemm bżonn, bl-għajnuna ta' perit/i nominat/i, illi l-fond numru disgħa (9), Triq Stella Maris, Tas-Sliema, ma jistax jiġi maqsum bla xkiel u bla ħsara u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur;

2. Tordna għaldaqstant il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-istess fond skont l-artikolu 516 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan bil-parteċipazzjoni ta' kwalunkwe mill-partijiet kif ukoll ta' oblaturi estranei;

3. Tordna illi mir-rikavat mill-bejgħ tal-istess fond, dedotti l-ispejjeż legali u ġudizzjarji, l-esponenti jitħallsu dik is-somma hekk likwidata bħala spejjeż inkorsi u jew li jridu jiġu inkorsi minnhom a benefiċċju tal-fond

jew bil-għan illi l-fond ikun jista' jinbiegħ, b'dana iżda illi kemm-il darba mal-ħlas dovut lill-esponenti tas-somma hekk likwidata, jibqa' bilanċ mill-bejgħ, dan jinqasam bejn il-kompropjetarji fl-ishma rispettivi tagħhom;

4. Taħtar, jekk ikun hemm bżonn, Nutar Pubbliku biex jippublika kwalunkwe att neċessarju u anċillari, u kif ukoll kuraturi deputati biex jirrapreżentaw lill-intimat f'każ ta' kontumaċja tiegħu.

Bl-imgħax legali fuq kull ammont mogħti biex jitħallas, u bl-ispejjeż kontra l-intimati li jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Frankie Zammit (il-konvenut Frankie Zammit) tas-7 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. "Illi fil-mertu, jirriżulta li t-talbiet attriċi huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi;

2. Illi preliminarjament, dina l-kawża hija intempestiva *stante'* li l-esponenti qatt ma ġie interpellat ġudizzjarment sabiex jersaq għad-diviżjoni tal-proprjeta' odjerna;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti naqsu li jipprezentataw riċerki testamentarji sabiex jissostanzjaw l-allegati pretensjonijiet tagħhom u għaldaqstant dak ivvantat għandhu jiġi miċħud fl-intier tiegħu.

4. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost in-notifika tal-atti odjerni saret għand il-ħabiba tal-esponenti u mhux fl-indirizz tal-esponenti li hija r-residenza ufficjali tal-esponenti u li hija d-dar in kwistjoni;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti kellu bhala residenza ufficjali l-propjeta' mertu tal-kawża odjerna u dan huwa l-indirizz residenzjali fiss tal-esponenti, kif fil-fatt anke' jirriżulta mir-Reġistru Elettorali. Illi *inoltre'* l-esponenti qatt ma ċaħħad lir-rikorrenti milli jaċċessaw il-fond odjern u din mhi xejn għajr pretensjoni frivola;

6. Illi fi kwalsijasi każ li kellhom jintlaqgħu t-talbiet attriċi għall-bejgħ bil-liċitazzjoni, l-esponenti ser ikun gravament pregudikat u dan kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

7. Illi ssugwentament, il-bejgħ in liċitazzjoni huwa rimedju eċċezzjonali u meta l-beni ma jistgħux jinqasmu komodament mingħajr ekwiparazzjonijiet esaġerati u sproporzjonati għandhom jiġi liċitati. Illi

inoltre' dwar jekk il-proprjeta' hijiex komodament divizzibli jew xort'oħra din trid tiġi stabbilita minn dina l-Onorabbli Qorti bil-ħatra ta' periti nominandi għal dan l-iskop;

8. Illi kif fil-fatt ser jirriżulta matul il-prosegwiment tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante'* li l-esponenti għandhu kull dritt li jibqa' jokkupa in fond in deżamina;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż fil-konfront tar-rikorrenti li minn issa qegħdin jiġu nġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Paul Zammit (il-konvenut Paul Zammit) tat-28 ta' Jannar 2021 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

"Illi t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż għar-raġunijiet segwenti:

1. Illi l-esponenti ilu jgħix fil-fond 9, Triq Stella Maris, Sliema, għal aktar minn sittin (60) sena, jiġifieri minn mindu kien żgħir meta l-ġenituri tiegħu kienu xtraw u marru joqgħodu fil-fond imsemmi.

2. Illi għalhekk il-fond imsemmi hija r-residenza ordinarja tal-esponenti kif ser ikun ippruvat waqt il-kawża mid-diversi xhieda li ser jiddeponu.

3. Illi mal-mewt tal-ġenituri tagħhom, il-partijiet qua eredi, saru ko-propjetarji f'ishma ndaqs tal-ġid kollu tal-ġenituri tagħhom inkluż il-fond in kwistjoni u għalhekk l-esponenti jgawdi sehem indiviż ta' proprjeta' tal-istess fond ma' ħutu l-oħra.

4. Illi l-esponenti jgawdi wkoll titolu ta' kommodat biex jirrisjedi fil-fond in kwistjoni tul ħajtu kollha, lilu mogħti mill-istess ġenituri tiegħu, u dan kif ser ikun ippruvat fil-mori tal-kawża.

5. Illi dan l-istess titolu kien jitgawda wkoll mir-rikorrenti, ħut l-esponenti, illi huma pero tilfu meta żżewwġu u marru joqgħodu band'oħra.

6. Illi huwa għalhekk li r-rikorrenti ntavolaw dawn il-proċeduri biex proprju jċaħħdu lill-esponenti mit-titolu tiegħu ta' kommodat billi jisfurzawh ibiegħ is-sehem tiegħu tal-fond in kwistjoni u b'hekk joħorġuh minnu.

7. Illi hu proprju għalhekk illi l-esponenti qed jopponi bil-qawwa t-talbiet tal-atturi.

8. Salve eċċezzjonijiet oħra kemm-il darba jkun il-każ."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-kawża.

Semgħet ix-xhieda kollha imressqa fil-perkors tal-Kawża mill-partijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Il-konvenuti huma kollha propjetarji fi kwoti indaqs tal-fond 9, Stella Maris Street, Sliema. L-Atturi ma jridux jibqgħu in kommunjoni tal-fond flimkien mal-konvenuti. Dawn tal-aħħar jinsistu li dan il-fond huwa r-residenza tagħhom u għalhekk ma jridux joħorġu minnu u l-anqas ma jridu li dan il-fond jinbiegħ bil-liċitazzjoni. Għalhekk l-Atturi kienu kostretti li jagħmlu din il-Kawża.

Punti ta' liġi

2. Sa fejn jirrigwarda l-Istitut tal-koproprjeta' l-prinċipji huma:

i. Ħadd ma' jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni, ċkejken kemm ikun ċkejken is-sehem tiegħu (art 496 tal-Kodiċi Ċivili).

ii. Kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura (art 502 tal-Kodiċi Ċivili).

iii. U 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 (art 515 tal-Kodiċi Ċivili).

3. Issa kif diġa' rilevat aktar 'l fuq, il-kontendenti f'din il-Kawża l-Atturi juru x-xewqa li ma jridux jibqgħu fil-kommunjoni tal-fond mertu ta' din il-Kawża. Fejn ma humiex jaqblu hija kif għandha tkun itterminata l-komunjoni għaliex fil-waqt li l-Atturi jridu li l-art tinbiegħ bil-liċitazzjoni, il-konvenuti jinsistu li fost oħrajn din il-propjeta' hija divisibbli. Il-konvenut Paul Zammit jinsisti ukoll li għandu titolu ta' kommodat.

4. Kollox jiddependi xi jfissru l-kliem użat mil-liġi f'artikolu 515 tal-Kodiċi Ċivili. Il-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 **Sentenza tal-Prim Awla tas-27 ta' Jannar 2003 fl-ismijiet Anthony Abela pro et --vs Joseph Abela et**).

5. L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt (Ara **Sentenza tal-Prim Awla tas-6 ta' Marzu 1948 fl-ismijiet Vella -vs- Sciberras [Kollez. Vol: XXXIII.ii.217**]). 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 fil-limiti ta' dan it-tagħlim (Ara **App. Ċiv. tat-22 ta' Diċembru 1948 fl-ismijiet Xuereb et --vs Dimech et [Kollez. Vol: XXXIII.i.369**].

Konsiderazzjonijiet

6. Kif diġa' rilevat il-konvenut Paul Zammit jgħid li għandu titolu ta' kommodat. Għalkemm din il-Qorti ma ordnatx l-inverżjoni tal-provi, fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni, l-oneru tal-prova xorta jaqa' fuq l-eċċipjent, f'dan il-każ il-konvenut Paul Zammit. Għalhekk ikun utli li l-ewwel tiġi investita din l-eċċezzjoni.

7. In sostenn ta' din l-eċċezzjoni, il-konvenut ressaq diversi xhieda. Irriżulta li l-kontijiet tad-dawl u ilma qegħdin fuq il-konvenut Francis Zammit. Rappresentant tal-APS jgħid li l-kontijiet tal-Konvenut Paul Zammit qegħdin fuq l-indirizz tal-fond mertu tal-kawża (a' fol 143). Dan il-konvenut għandu wkoll l-indirizz uffiċjali tiegħu fir-Reġistru Elettorali dak tal-fond mertu tal-Kawża (a' fol 145). Pero' għalkemm dawn ix-xorta ta' provi jistgħu iservu bħala indizzji probatorji, trid ukoll titressaq il-prova skjaċċanti li tassew kien inħoloq titolu ta' kommodat favur il-konvenut Paul Zammit bil-parteċipazzjoni ta' kull min kellu interess.

8. Artikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili jiddefinixxi dan l-Istitut hekk:

"*Il-kommodat jew self għall-użu hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta'dak li jirċiviha li jrodd il-ħaġa nfisha.*"

9. L-awtur taljan Ricci fil-ktieb tiegħu **"Corso Teorico Pratico di Diritto Civile" (Vol IX para 185)**. "*Nel commodato si rende un favore per*

amicizia o per deferenza alla persona a cui e' reso. Non sia alcune idea o desiderio di lucro e si fa atto di vera liberalita'. Tale e' l'indole del comodato. Le parti possono ben patuire un corrispettivo per la cosa data ad usare ma in questo caso non possono pretendere che il contratto conservi l'indole di commodato".

10. Issa mill-provi minn imkien ma jirrisulta, li tassew l-Atturi u l-konvenut l-ieħor ikkonċedew il-fond inkwistjoni b'kommodat. Il-Konvenut kellu kull okkażjoni biex jikkontro-eżamina lill-Atturi fuq dan il-punt iżda ma għamel xejn minn dan kollu. Il-prova tad-dokumenti pubbliċi waħedhom ma jiswew xejn jekk ma jkun hemm xi prova aktar konvinċenti li l-partijiet l-oħra fil-kawża kienu ħolqu dan il-kommodat. L-istess Konvenut Paul Zammit fir-risposta tiegħu jgħid li ilu jgħix fil-fond inkwistjoni għal dawn l-aħħar sittin sena minn meta kien tifel. Għalhekk hija inverosimili għall-aħħar li qed igawdi minn titolu ta' kommodat. Imma anke li kieku, xorta ma hemm xejn xi jżomm lill-Atturi milli jitolbu t-temm tal-kompropjeta'. Pero' fi kwalunkwe każ din il-Qorti ma ssibx li l-Konvenut Paul Zammit qiegħed igawdi minn kommodat iżda jekk qatt kien tollerat mill-kompropjetarji l-oħra li jkollu l-pussess ta' dan il-fond. Issa din it-tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet għaliex kif jispjega tajjeb l-awtur franċiż **Laurent fl-opra Principii di Diritto Civile, Vol XXXII para 297**: "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolu, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare da un istante all'altro".* (Ara fuq is-

suġġett is-**Sentenza fl-ismijiet Maria Caruana - vs- Benedict Spiteri et, 24 ta' Marzu 2004**).

11. Dan ifisser li din l-eċċezzjoni tal-konvenut Paul Zammit ser tkun miċħuda.

12. Kwantu għall-kwistjoni l-oħra dwar jekk il-fond de quo huwiex komodament diviżibbli l-Qorti tirreferi għal dak li kkonkluda l-Perit tal-Qorti Valerio Schembri. Il-Perit fil-waqt li ivvalutah €350,000, jgħid ukoll li l-fond ma hux komodament diviżibbli (a' fol 63 u 62). Il-Qorti ma tarax għaliex ma għandhiex toqgħod fuq l-opinjoni esperta tal-Perit anke jekk waqt l-aċċess jgħid li sabha diffiċli biex jagħmel xogħolu sewwa bil-kwantita' kbira ta' imbarrazz li kien hemm fil-fond sal-punt li anke jgħid hekk:

"*Jigi rilevat illi ma kienx possibli jigi konstat l-istat tal-propjeta' in kwistjoni ghaliex hemm akkumulu kbir u aggravat ta' oggetti ta' kull tip u forma fil-fond tant li l-access kien difficli hafna. Kien impossibbli anke ghall-esponent anke jaccedi fid-diversi ambjenti u b'diffikulta' kbira s-sottofirmat man man tul il-kurridur wasal sal-bidu tal-bitha tal-fond…..Kien inoltre' daqstant impossibbli illi l-esponent jasal jaccedi ghas-sular sovrastanti*". (a' fol 59 u ara ukoll xhieda estensiva tal-istess Perit dwar l-istat tal-fond fejn saħansitra jgħid li ma kienx abitabbli bl-imbarazz li kien fih, a' fol 80 tergo).

13. Jista jingħad li din hija prova oħra kemm tassew ebda wieħed mill-konvenuti ma kien jirrisjedi f'dan il-post kif jgħidu fir-risposti ġuramentati rispettivi tagħhom bil-konvenut Paul Zammit saħansitra jammetti li kien de facto qiegħed għix f'post ieħor (a' fol 85). Dan huwa f'Curmi Street, l-Iklin u jgħix waħdu fih (a' fol 86). L-Attur John Zammit jindika l-indirizz sħiħ ta' fejn qed joqgħod il-konvenut Paul Zammit li huwa 24, Giovanni Curmi Street , Iklin (a' fol 89). Għal ħafna mill-mistoqsijiet li sarulu mill-Qorti, il-konvenut Paul Zammit jagħżel li jipprevarika fit-tweġibiet tiegħu.

14. Għalhekk wara li wieżnet iċ-ċirkostanzi kollha u l-provi imressqa, din il-Qorti ser tkun qed tilqa' t-talbiet Attriċi u ser tkun qed tammetti bħala offerenti, il-presenza ta' barranin biex jinġieb l-aħjar prezz possibbli biex wara jinqasam ugwalment bejn il-kontendenti.

15. Pero' kwantu għat-tielet talba Attriċi din mhux ser tintlaqa'. Lil din il-Qorti ma jirrisulta minn imkien kemm huma dawn l-ispejjes, l-anqas mir-rapport tal-Perit Valerio Schembri li ukoll ġie eskuss. Fi kwalunkwe każ, il-valur tal-post huwa dak li hu u sta għal min jixtrih li jagħmel dak li huwa neċessarju biex jirrrendih abitabbli. Kwantu għar-raba' talba din hija superfluwa għaliex ser ikun ordnat il-bejgħ tal-fond bil-liċitazzjoni.

16. Ai fini ta' spejjes din il-Qorti tħoss li li kieku l-konvenuti ikkoperaw setgħu evitaw din il-Kawża. Il-konvenut Paul Zammit sa waqt din il-Kawża baqa' joħloq ostakoli anke biex isir aċċess mill-Perit inkarigat mill-Qorti (ara a' fol 47 u 48). Għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-ispejjes għandhom ikunu a' karigu tal-konvenuti.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta’ u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti.

Tilqa’ l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-fond mertu tal-Kawża ma hux komodament diviżibbli.

Tilqa’ t-tieni talba Attriċi billi tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-fond 9, Triq Stella Maris, Tas-Sliema bl-ammissjoni ta' oblaturi estraneji u tiddeċiedi, inoltre li l-prezz tar-rikavat għall-finijiet ta' l-iżbank eventwali, jiġi maqsum fil-proporzjon ta' ħamsin fil-mija (50%) għall-Atturi u ħamsin fil-mija (50%) għall-konvenuti.

Tiċħad it-tielet talba Attriċi u **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tar-raba’ talba Attriċi.

L-ispejjeż kollha jitħallsu mill-konvenuti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur