PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 453/2023 MS

320 Limited

Vs.

Dottor Kris Scicluna bħala mandatarju tal-imsiefra Maria Magdalene Newbury, Joan Camilleri, Jodie Margaret Simone Camilleri, Joseph Camilleri u Joshua Antonio Neil Camilleri

Illum, 23 ta' Settembru, 2024

Kawża Numru: 6

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat imressaq mill-attriċi fit-2 ta' Mejju 2023, li bih wara li ppremettiet dan li ġej:

> Illi l-esponenti ghandha bi proprjeta' l-kwota indiviza ta' sitta minn seba' partijiet (6/7) mill-fond urban, ufficjalment markat bin-numru tlieta (3), fi Sqaq San Edwardu, iz-Zurrieq, inkluz il-bitha interna accessibbli esklussivament

mill-istess fond urban, bl-arja u s-sottoswol, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, kif ahjar deskritt u indikat fl-att tal-akkwist tal-esponenti pubblikat min-Nutar Dottor Roderick Caruana fl-1 ta' Dicembru 2022 (Dok. A) li kien debitament insinwat fir-Registru Pubbliku fil-Volum ittra 'I' bin-nota numru tlieta u tletin elf disa' mija u sebgha u sittin (I. 33967/2022). (Dok. B)

Illi, kif jirrizulta mir-rapport notarili redatt min-Nutar Dottor Roderick Caruana (Dok. C), il-konvenuti huma l-bqija tal-komproprjetarji ta' dan il-fond.

Illi l-esponenti ma tridx tibqa' zzomm dan il-fond f'komunjoni mal-bqija tas-sidien.

Illi l-istess fond mhuwiex komodament divizibbli, u ghalhekk hemm lok li jigi licitat.

Illi l-esponenti ghamlet minn kollox biex tipprova tasal f'arrangament mal-konvenuti sabiex din il-komunjoni tigi xjolta bi ftehim, anke bl-intervent tal-mandatarju taghhom f'Malta, pero' sal-lum dan ma sehhx bi htijiet unikament tal-konvenuti.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

għaddiet biex titlob lill-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, jogħġobha:

1. tiddikjara illi l-fond urban ufficjalment markat bin-numru 3, fi Sqaq San Edwardu, Zurrieq, mhux komodament divizibbli fil-kwoti rispettivi tal-kontendenti;

2. konsegwentement tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-imsemmi fond b'dak il-prezz li jidhrilha xieraq.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata mressqa mill-konvenut nomine fis-6 ta' Ġunju 2023, li permezz tagħha huwa eċċepixxa:

1) Illi l-eccipjenti jaqblu li l-proprjeta de quo tinbiegh bl-ahjar prezz li tista ggib fis-suq;

2) Illi huma mhumiex jopponu ghal- bejgh b'licitazzjoni tal-fond, b'dan illi pero ghandu jsir bil-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei;

3) Salv eccezzjonijiet ulterjuri

3. Semgħet ix-xiehda prodotti quddiemha;

4. Rat id-dokumenti eżebiti, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Semgħet it-trattazzjoni mid-difensuri tal-kontendenti;

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni mressqa mill-attriċi għaliex ma tridx tibqa' komproprjetarja tal-fond urban uffiċċjalment numerat tlieta (3), fi Sqaq San Edwardu fiż-Żurrieq (minn issa 'l quddiem imsejjaħ «il-Fond»).

8. Illi mill-provi prodotti fl-atti jirriżulta li b'kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Roderick Caruana fl-1 ta' Diċembru 2022[1], l-attriċi xtrat u kisbet mingħand diversi persuni l-porzjoni ta' sitt settimi ($^6/_7$) indiviżi mill-Fond. Mill-provenjenza spjegata fl-istess kuntratt, jingħad li l-Fond kien mibni flimkien ma' beni oħrajn fuq porzjoni akbar t'art imsejħa "Tax-Xatba", li kienet oriġinarjament inkisbet minn Antonio Camilleri matul iż-żwieġ tiegħu ma' Giovanna Camilleri, u dan b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand Pietro Paolo Polidano b'kuntratt riċevut fl-20 ta' Ġunju 1947 fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana. Iċ-ċens perpetwu kien mifdi b'kuntratt tal-24 ta' Settembru 1966 fl-atti tan-Nutar Joseph Vella Galea. Antonio Camilleri miet fl-20 t'Awwissu 1983, u l-wirt tiegħu kien regolat b'testment tal-31 t'Awwissu 1966 fl-atti tan-Nutar Joseph Vella Galea, li permezz tiegħu nnomina bħala werrieta tiegħu it-tmien uliedu, Carmelo, Giuseppe, Teresa, Francesco, Giovanni, Emanuele, Nazzareno u Antonio.

[1] Ara fol.9.

9. Francesco Camilleri miet ġuvni u improle fl-10 ta' Diċembru 1991, u għalhekk sehmu mill-Fond iddevolva favur ommu Giovanna Camilleri u ħutu superstiti. Giovanna Camilleri, min-naħa tagħha, mietet fil-11 t'Ottubru 1999, u l-wirt tagħha kien regolat mill-istess testment li ħalla żewġha flimkien magħha, bil-konsegwenza li l-werrieta tagħha kienu l-istess. Dan jispjega kif il-proprjetà tal-Fond inqasmet allura bejn is-seba' aħwa. Il-konvenuti effettivament huma s-suċċessuri tas-sehem indiviż ta' settima parti ($^1/_7$) li kienet tmiss lil Giuseppe Camilleri, iben Antonio u Giovanna Camilleri[2], u li kien jgħix barra minn Malta. Jidher li l-bejgħ tas-sehem indiviż tal-konvenuti ma setax isir għaliex ma ġewx provduti d-dokumenti li setgħu juru b'mod uffiċċjali t-trażmissjoni tas-sehem ta' Giuseppe Camilleri lilhom[3].

10. Mill-atti però jidher li dan Giuseppe Camilleri miet fl-esteru fis-7 ta' Settembru 2017[4], u ma jirriżultax li ħalla testment f'Malta[5]. Ġie però eżebit testment datat 12 t'Awwissu 2014[6], magħmul fl-Ingilterra bix-xiehda ta' professjonist legali Ingliż irtirat, li bih huwa nnomina lil Maria Magdalene Newbury bħala l-eżekutriċi u *trustee* tal-eredità tiegħu. Huwa ordna li kull proprjetà kollha tiegħu li ma jiddisponix minnha mod'ieħor permezz tal-istess testment jew xi testment ieħor għandha tgħaddi f'idejn l-imsemmija *trustee* tiegħu, li kellha żżomm dik il-proprjetà *in trust* fl-interess tat-tliet uliedu Marion Newbury (l-eżekutriċi u *trustee*), Joan Camilleri u Joseph Camilleri, bid-dritt ta' sostituzzjoni f'każ ta' premorjenza favur uliedhom li jkollhom wieħed u għoxrin sena. Fil-fatt ibnu Joseph Camilleri miet fil-5 t'Awwissu 2020[7], u għalkemm ma ħalliex testmenti f'Malta[8], jirriżulta li l-amministratur maħtur għall-wirt tiegħu mill-Qorti Ingliża kien il-konvenut Joshua Antonio Neil Camilleri, li bħal missieru jgħix fl-Ingilterra[9].

11. B'kuntratt pubblikat min-Nutar Roderick Caruana fl-14 ta' Ottubru 2021[10], il-konvenuti biegħu sehmhom minn fond ieħor li ġej mill-istess eredità.

---

[2] Ara ċ-ċertifikat tat-titolu imħejji min-Nutar Roderick Caruana, u eżebit a fol.19, kif ukoll ix-xiehda bl-affidavit ta' Tracy Mann, a fol.59.
[3] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Tracy Mann, a fol.60, u x-xiehda bl-affidavit ta' Raymond Bonnici, a fol.62.
[4] Ara fol.82.
[5] Ara r-riċerki testamentarji tiegħu a fol.83 u 84.
[6] Kopja eżebita a fol.85.
[7] Ara fol.91.
[8] Ara r-riċerki testamentarji eżebiti a fol.92 u 94.
[9] Ara fol.95.
[10] Kopja eżebita a fol.101.

12. Waqt is-smigħ tal-kawża, l-attriċi ressqet ukoll bħala xhud tagħha lill-Perit Paul Camilleri, li spjega li l-Fond kien jinsab fi stat dilapidat u għalhekk inkiseb permess ta' żvilupp bin-numru PA/2032/21 sabiex il-Fond jiġi riabilitat u alterat b'żidiet mal-binja eżistenti[11]. L-istess Perit Camilleri spjega li l-valur tal-Fond skontu huwa €280,000, tenut kont tal-ispejjeż kbar li jridu jsiru fih sabiex jiġi riabilitat, liema spejjeż skont hu jmissu l-ammont ta' €600,000[12]. Mistoqsi mill-Qorti jekk dan il-Fond huwiex komodament diviżibbli, l-istess xhud wieġeb li m'huwiex, billi huwa aċċessibbli biss minn sqaq u kwalsiasi qsim fih jista' biss iwassal għal tnaqqis fil-valur[13]. Żied jgħid li l-Fond ma jistax jinqasam ħlief sular b'sular, u f'dak is-sens mhux f'aktar minn żewġ jew tliet porzjonijiet, li toħloq diffikultà għall-qasma *in natura* fid-dawl tal-ishma diverġenti tal-komproprjetarji.

13. Illi huwa miżmum li r-regoli li japplikaw għal din l-azzjoni huma sostanzjalment l-istess bħal dawk li jgħoddu għall-azzjoni tal-qsim tal-wirt, magħrufa bħala *actio familiae erciscundae*, u dan sa mill-istipiti ta' dawn l-azzjonijiet li huma mnisslin mid-dritt ruman[14].

14. Ewlenin fost dawn ir-regoli hi dik li teżiġi li kull komproprjetarju għandu l-jedd li ma jibqax in komunjoni mal-komproprjetarji l-oħra, u li kull komproprjetarju għandu, mal-qasma, d-dritt li jinsisti li jieħu sehmu *in natura* sa fejn dan huwa possibbli li jsir. Din l-aħħar regola fil-fatt ġiet kodifikata permezz tal-artikolu 502 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li: «*Kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura*».

15. Illi l-artikolu 515(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid:

> 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.

---

[11] Ara x-xiehda tal-Perit Paul Camilleri, a fol.36.
[12] Ara r-rapport eżebit a fol.42.
[13] Ara x-xiehda tal-Perit Paul Camilleri, a fol.39.
[14] ***Imħallef Giuseppe Cremona***, fil-ktieb tiegħu *Raccolta sulla Giurisprudenza del Codice Civile*, Art.192, Vol.II, pġa.564-565.

16. Illi l-attriċi fil-fatt tippretendi li l-Fond m'huwiex komodament diviżibbli, u għalhekk għandu jiġi liċitat.

17. Illi l-Qorti jidhrilha li huwa opportun li, bħala punt ta' prinċipju, tirrileva li konformement mal-prinċipju li l-liċitazzjoni hija l-mezz aħħari li għalih għandhom jirrikorru l-Qrati sabiex ifittxu l-qasma tal-ġid komuni[15], jeżisti l-prinċipju l-ieħor li minkejja t-talbiet li jistgħu ikunu jew ma jkunux dedotti fir-rikors ġuramentat, il-Qrati huma dejjem fakoltizzati li jordnaw li l-qasma ssir b'dak il-mod li lilhom jidhrilhom li jkun fl-aħjar interess tal-komproprjetarji. Il-ħsieb wara dan l-aħħar prinċipju – li huwa mfassal mill-ġurisprudenza – hu li la darba l-parti attriċi qed titlob id-diviżjoni, il-Qorti hija dejjem fakoltizzata li takkorda dak il-*modus divisionis* li jidhrilha l-aħjar u l-aktar utili fiċ-ċirkostanzi. Dan ifisser li l-Qorti tista' tordna l-liċitazzjoni anki fejn ma jkun hemm ebda talba għalhekk[16], u jfisser ukoll li tista' tordna d-diviżjoni mod'ieħor anki fejn il-parti attriċi titlob biss il-liċitazzjoni (ara, per eżempju, ***Giuseppe Meilak et vs. Cecilia Zahra Scicluna***[17]), kif inhu l-każ odjern.

18. Issa l-liġi permezz tal-artikolu 501 tal-Kodiċi Ċivili tipprovdi hekk:

> (1) Il-beni għandhom jiġu stmati minn periti magħżulin mill-partijiet, jew maħtura mill-qorti kif provdut fil-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili.
> (2) Il-periti għandhom, fir-rapport tagħhom, igħidu jekk il-beni jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u mingħajr ħsara, u, kemm-il darba l-beni jistgħu jiġu hekk maqsuma, il-periti fl-istess rapport għandhom jiffissaw kull wieħed mill-ishma li jistgħu jinħarġu u l-valur ta' kull sehem, billi jħarsu, sakemm dan jista' jsir bla ħsara kbira, id-dispożizzjonijiet tat-tliet artikoli li ġejjin wara dan.

---

[15] ***Marianna Mallia et vs. Sindaco Dr Giuseppe e Paolo Giorgio fratelli Falzon et*** (Appell Superjuri, 21/4/1887 – Kollezz. Vol.XI.303); ***Saviour Gatt et vs. Edgar Gatt et*** (Prim'Awla, 28/5/2003) u ***Pancrazio Schembri vs. Carmelo Vassallo*** (Prim'Awla, 16/6/2003).
[16] ***Giuseppe Mercieca vs. Capitan Michele De Maria*** (Prim'Awla, 8/7/1903 – Kollezz. Vol.XVIII.ii.355); ***Tancred Sciberras et vs. Vincent Sciberras et*** (Prim'Awla, 13/1/2011).
[17] Appell Superjuri, 28/6/1948 - Kollezz. Vol.XXXIII.i.329.

19. Din id-dispożizzjoni tidher li kienet mudellata fuq l-artikolu 824[18] tal-Kodiċi Ċivili Franċiż[19]. Ġie mgħallem minn kummentaturi ewlenin għal dak il-Kodiċi esteru li l-perizja msemmija f'dik id-dispożizzjoni hija fakoltattiva, u mhux obbligatorja (viz. ***Marcadè***[20]; ***Zachariae*** li kiteb: «*L'estimazione degli immobili, alla quale si può procedere da due o tre periti, eletti di accordo ovvero nominati di ufficio, non è richiesta in un modo imperativo; la legge abbadona l'opportunità di questo provvedimento al potere discrezionale del tribunale, dinanzi al quale sia portata l'azione di divisione*»[21]; kif ukoll ***Demolombe***[22]).

20. Jidher li l-istess pożizzjoni ġiet imħaddna fil-ġurisprudenza lokali. Riferenza ssir għad-deċiżjoni ***Victor Attard vs. Maria Attard*** (Appell Superjuri, 14/5/2010) kif ukoll għad-deċiżjoni ***Giuseppe Galea et vs. Jessie Borg*** (Prim'Awla, 28/4/2003), fejn intqal li: «*F'dan il-każ il-Qorti evitat li tqabbad espert tekniku għax kien ovvju għaliha bħala stat ta' fatt illi konsiderat is-sehem tal-konvenuta l-fond ma setax kien f'qagħda li jiġi diviż mingħajr inkomodu u "bla xkiel", kif hekk tippreċiża l-liġi*».

21. Illi fil-każ odjern l-attriċi ressqet bħala xhud perit imqabbad minnha stess, li allura m'huwiex perit magħżul mill-partijiet jew perit imqabbad mill-Qorti. Madanakollu, il-Qorti hija tal-fehma li tenut kont in-natura tal-Fond mertu tal-kawża, u l-istat u l-kondizzjoni tiegħu li juru li huwa dilapidat, u kif ukoll tal-ishma disugwali tal-kontendenti, u ċjoè sitt settimi ($^{6}/_{7}$) fuq naħa u parti waħda minn sebgħa ($^{1}/_{7}$) fuq oħra, ma jistax jiġi ritenut li dan il-fond huwa diviżibbli bla diskapitu. Fid-deċiżjoni ***Giuseppe Meilak et vs. Cecilia Zahra Scicluna***[23] ġie osservat hekk mill-Qorti tal-Appell: «*Infatti, jekk il-kondividenti per mezz ta' diviżjoni in natura jista' jkollhom preġudizzju, kif l-Ewwel Qorti kienet iddeċidiet snin ilu, meta s-Salini ġew biex jiġu diviżi, għaliex allura fond li għandu ġo fih industrija jista' jsofri dannu gravi f'dik l-industrija jekk ma jibqax fl-integrità tiegħu u ssir diviżjoni, allura fl-interess ta' kulħadd ikun jixraq illi dak il-fond jibqa' f'dik l-integrità tiegħu. Ikun hemm anki diskapitu meta l-fond bid-diviżjoni*

[18] *824. L'estimation des immeubles est fuite par experts choisis par les parties intéressées, ou, à leur refus, nommés d'office. Le procés-verbal des experts doit présenter le bases de l'estimation: il doit indiquer si l'objet estimé peut être commodément partagé; de quelle maniére; fixer enfin, en cas de division, chacune des parts qu'on peut ef former, et leur valeur.*
[19] Ara n-noti ta' Sir Adriano Dingli għall-artikolu 197 tal-Ordinanza VII tal-1868.
[20] Corso Elementare di Diritto Civile Francese (Napoli, 1860), Vol.II, Art.824, paġ.328.
[21] Corso di Diritto Civile Francese (Napoli, 1851), Vol.II, §624.
[22] Corso del Codice Civile (Napoli, 1876), Vol.VIII, §641.
[23] Appell Superjuri, 28/6/1948. Kollezz. Vol.XXXIII.i.329.

materjali jiġi deprezzat fil-valur ekonomiku tiegħu għaliex anki allura l-kondividenti jkollhom id-dritt u l-interess li jopponu li ssir dik id-diviżjoni materjali. Huwa neċessarju wkoll illi d-diviżjoni materjali ma tkunx tista' ssir "komodament" (commode), ċjoè faċilment, mingħajr inkonvenjenti gravi; għaliex mhix neċessarja l-impossibilità tad-diviżjoni in natura; għaliex kieku kien hekk, kif wisq raġjonevolment tirritjeni d-dottrina u aċċettat l-Ewwel Qorti, kwalunkwe post jista' jiġi diviż, salvi l-każijiet ta' l-impossibilità assoluta minħabba l-konformazzjoni jew l-estensjoni tal-post…». Din il-Qorti ma tarax għalhekk li l-ishma tal-komproprjetarji abbinati man-natura tal-fond komuni nnifsu jipprestaw rwieħhom għad-diviżjoni materjali.

22. Il-fatt li fuq il-Fond inkiseb permess ta' żvilupp ma jbiddel xejn minn dak fuq espost, billi huwa wkoll prinċipju akkolt li sabiex il-Qorti tasal għal konklużjoni dwar jekk proprjetà komuni tistax tinqasam bla diskapitu, hija għandha tħares lejn il-kondizzjoni u l-istat tal-fond fiż-żmien meta ssir l-azzjoni, u mhux kif possibilment tista' tinbidel eventwalment. «*Jibqa' però dejjem bażilari l-punt illi fl-indaġini dwar il-modus divisionis għandu jittieħed qies ta' l-istat tal-ħaġa qabel id-diviżjoni proposta, u ċjoè fl-epoka meta tiġi radikata t-talba għad-diviżjoni*» (***Pancrazio Schembri vs. Carmelo Vassallo***, Prim'Awla, 16/6/2003).

23. Illi lanqas ma hija possibbli li d-diviżjoni ssir permezz t'assenjazzjoni, għaliex l-assenjazzjoni ta' sehem il-konvenuti lill-attriċi kontra l-ħlas t'ekwiparazzjoni tekwivali għal bejgħ forzat li mhux permissibbli, filwaqt li l-assenjazzjoni ta' sehem l-attriċi lill-konvenut twassal biss għal ekwiparazzjonijiet eżaġerati li wkoll m'humiex aċċettabbli f'materja ta' diviżjoni (ara, per eżempju, ***Speranza Vella vs. Antonio Sciberras et***, Prim'Awla, 6/3/1948)[24].

24. Jifdal biss għalhekk ir-rimedju tal-liċitazzjoni, li l-Qorti se tkun qed takkorda permezz ta' din id-deċiżjoni.

25. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq esposti il-Qorti qed tiddeċiedi l-kawża billi:

---

[24] Kollezz. Vol.XXXIII.ii.214.

(i) tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond urban uffiċjalment markat bin-numru 3, fi Sqaq San Edwardu fiż-Żurrieq mhux komodament diviżibbli fil-kwoti rispettivi tal-kontendenti;

(ii) tordna l-bejgh b'liċitazzjoni tal-fond imsemmi bl-ammissjoni ta' oblaturi barranin, b'dan li l-perit li għandu jwettaq l-istima tal-fond għall-iskop tal-liċitazzjoni għandu jiġi nominat fl-atti tal-irkant li se jinbeda skont l-ordni kontenut f'din is-sentenza;

(iii) tordna li r-rikavat mill-istess bejgħ jiġi diviż bejn il-kontendenti skont il-kwoti stabbiliti u ċjoè sitt settimi ($^6/_7$) favur l-attriċi u parti waħda minn sebgħa ($^1/_7$) favur il-konvenuti, u dan bla ħsara għal jeddijiet li terzi jista' jkollhom għal kwalsiasi parti mill-ammont depożitat;

(iv) tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jinqasmu fl-istess kwoti li fihom jappartjeni l-fond lill-kontendenti, la darba d-diviżjoni ssir dejjem għall-benefiċċju ugwali tal-komproprjetarji.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur