Prim’Awla tal-Qorti Ċivili

Onor. Imħallef Mark Simiana, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 505/2020 MS

Ruth Vassallo

Vs.

Giovanni Canè u Giuliana Ferretti, u l-Kuraturi Deputati Dr. Martha Mifsud u l-P.L. Peter Sammut nominati b’digriet tat-18 ta’ Marzu 2022 għall-intimat l-assenti Giovanni Canè u l-werrieta mhux magħrufa ta’ Giuliana Ferretti, u b’digriet tas-16 ta’ Jannar 2024, stante l-mewt tal-konvenuta Giuliana Canè (armla Ferretti) fil-mori, l-atti f’isimha ġew trasfużi f’isem Giuliana Canè

Illum, 27 ta’ Marzu, 2025

Kawża Numru: 4

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi fis-26 ta’ Ġunju 2020 li permezz tiegħu, wara li hija ppremettiet hekk:

Illi l-partijiet huma komproprjetarji, fil-kwota ta' terz (1/3) indiviz l-attrici, sest (1/6) indiviz il-konvenuta Giuliana Ferretti u nofs (1/2) indiviz il-konvenut Giovanni Cane' tal-porzjoni diviza ta' art fi Triq San Gorg, f'San Pawl il-Bahar, formanti parti mill-art maghrufa 'Tal-Mahsel', immarkata bhala plot numru erbgha (4), fil-pjanta mmarkata Dok. P1 u annessa ma' kuntratt datat it-tletin (30) t'April 2009 in atti tan-Nutar Pierre Cassar (hawn anness u mmarkat bhala Dok. RV1), libera u franka, bid-drittijiet u l- pertinenzi kollha taghha, liema plot tikkonfina mil-Lvant ma' plot numru hamsa (5) u mill-Punent ma' plot numru tlieta (3) ilkoll formanti parti mill-istess artijiet, kif ahjar deskritta fl-istess kuntratt ta divizjoni;

Illi l-attrici akkwistat is-sehem indiviz taghha b'eredita mingħand il-genituri taghha, filwaqt li l-konvenuti akkwistaw is-sehem indiviz taghhom permezz tal-kuntratt fuq imsemmi;

Illi l-attrici ma tridx tibqa' fi stat ta' komproprjeta' mal-konvenuti;

Illi kif ser jirrizulta mill-provi, l-porzjoni diviza t'art fuq deskritta mhijiex komodament divizibbli bejn il-partijiet skont is-sehmijiet rispettivi taghhom;

Illi l-attrici hija proprjetarja tal-art li hija adjacenti ghall-propjeta fuq indikata;

Illi ghaldaqstant bil-proceduri odjerni, l-attrici qieghda titlob il-bejgh b'licitazzjoni tal- porzjoni diviza t'art fuq deskritta;

Illi l-konvenuti debitament interpellati sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u d-divizjoni tal-propjeta komuni, baqghu inadempjenti.

Illi minhabba l-fatti fuq esposti kellha tinfetah il-prezenti kawza;

Illi l-attrici taf b'dawn il-fatti personalment.

għaddiet biex titlob lil din il-Qorti, prevja l-għoti ta' kull dikjarazzjoni oħra neċessarja u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-porzjoni diviza ta' art fi Triq San Gorg, f'San Pawl il- Bahar, formanti parti mill-art

> maghrufa 'Tal-Mahsel', immarkata bhala plot numru erbgha (4), kif indikata fil-pjanta mmarkata Dok. Pl u annessa ma' kuntratt datat it-tletin (30) t'April 2009 in atti tan-Nutar Pierre Cassar, libera u franka, bid- drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, liema plot tikkonfina mil-Lvant ma' plot numru hamsa (5) u mill-Punent ma' plot numru tlieta (3) ilkoll formanti parti mill-istess artijiet, kif ahjar deskritta fl-istess kuntratt, jew kif ghandha tirrizulta skont perizja mhejjija minn periti nominandi jekk ikun il-kaz, mhijiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;
>
> 2. Tordna li l-istess porzjoni diviza t'art fuq deskritta, appartenenti lill-partijiet kontendenti indivizament bejniethom u fil-kwoti indikati fil-premessi, tinbiegh b'licitazzjoni, bl-eskluzjoni ta' oblaturi estraneji;
>
> 3. Tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess porzjoni diviza t'art, dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-partijiet kontendenti skont il-kwoti rispettivi taghhom, kif indikati fil- premessi;
>
> Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-Avukat Mark Refalo għan-nom u in rappreżentanza tal-konvenut assenti Giovanni Canè fit-12 t'April 2022[1], li permezz tagħha wieġeb hekk:

> 1. Illi fl-ewwel lok jigi eccepiet illi dawn il-proceduri fil-konfront tal-esponennti huma vessatorji stante illi qatt ma kien hemm diffikulta illi l-imsemmija propjeta tigi likwidata tant illi l-esponenti waslu fi qbil fuq il-prezz tal-bejgh tal-istess propjeta, sabiex din tinbiegh lill-istess rikorrenti;
>
> 2. Illi fit-tieni lok jigi eccepiet illi fi kwalunkwe kaz fin-nuqqas illi din il-propjeta tinbiegh kif originarjament mifthiem l-esponenti ma ghandu l-ebda oggezzjoni illi l-istess propjeta tinbiegh bil-licitazzjoni, izda dan il-bejgh ma ghandhux isir bl-intiza li jinbidel dak gja patwit bejn il-partijiet;
>
> 3. Illi fit-tielet lok jigi eccepiet illi in vista tal-ftehim hawn fuq imsemmi u kif ser jigi debitament pruvat matul il-mori ta' dawn il-proceduri l-esponenti jipprotesta ghall- ispejjez

[1] Fol.225.

> tal-kawza u dan stante billi gja kien hemm qbil dwar il-mod kif ghandhom imexxu fir-rigward ta' din il-propjeta u kienet l-attrici stess li ghazlet li ma tatwax dan.
>
> 4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

3. Rat ir-risposta preżentata mill-kuraturi deputati Dr. Martha Mifsud u l-Prokuratur Legali Peter Sammut fl-20 ta' Mejju 2022[2], li biha dawn qalu hekk:

> Illi l-esponenti ma humiex edotti mill-fatti.
>
> Illi l-esponenti jirriżervaw kull dritt spettanti lilhom sabiex iressqu kemm provi jew sottomissjonijiet f'mumenti opportuni ġialadarba huma jiġu edotti mill-fatti.

4. Rat li l-konvenuta Ferretti, għalkemm debitament notifikata, ma weġbitx;

5. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

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

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni sabiex tintemm komunjoni ta' proprjetà bejn il-kontendenti dwar proprjetà immobbli konsistenti minn porzjon diviża t'art fi Triq San Ġorġ f'San Pawl il-Baħar, formanti parti mill-art magħrufa bħala «Tal-Maħsel», li hija indikata bħala plot numru erbgħa fuq pjanta mmarkata "P1" u mehmuża ma' kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar fit-30 t'April 2009. Din il-proprjetà, li hija fl-imsemmi kuntratt aħjar deskritta, se ssir riferenza għaliha minn issa biss bħala «l-Art» jew «il-Proprjetà».

8. Il-fatti rilevanti jistgħu jiġu riassunti kif ġej:

   - l-Art kienet parti minn territorju akbar li terz indiviż minnu inkiseb minn Emmanuel Vassallo, missier l-attriċi, b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Vella Galea fid-29 t'Awwissu 1970[3];

[2] Fol.229.
[3] Fol.112.

- missier l-attriċi u l-konvenuti, flimkien ma' aħwa oħrajn tal-konvenuti, kienu diġà qasmu parti minn dan it-territorju b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tat-23 t'Awwissu 1979[4];
- Emmanuel Vassallo miet fit-2 ta' Diċembru 1992[5] filwaqt li martu Giovanna mietet fis-6 t'April 2012[6];
- l-attriċi wirtet lill-ġenituri tagħha permezz ta' testment riċevut min-Nutar Joseph Henry Sciriha tas-16 t'Ottubru 1991[7]. Sehem missierha mill-Art, u minn ġid ieħor, ġie denunzjat b'avviż preżentat fit-28 ta' Lulju 1992[8], filwaqt li sehem ommha ġie ddikjarat bl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikat min-Nutar Joseph Henry Sciriha fit-23 ta' Marzu 2013[9], kif korretta sussegwentement b'att ieħor tal-31 t'Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena għal dak li jirrigwarda l-kejl[10];
- b'kuntratt magħmul quddiem in-Nutar Pierre Cassar fit-30 t'April 2009[11], il-konvenuti u terzi qasmu xi ġid li huma kellhom bejniethom. B'konsegwenza ta' din il-qasma, il-konvenut Canè ġie assenjat tliet kwarti minn żewġ terzi (jew nofs indiviż mit-total) tal-Art, filwaqt li l-konvenuta Ferretti ġiet assenjata kwart ta' żewġ terzi (jew sest indiviż mit-total) tal-istess Art;
- b'kuntratt riċevut min-Nutar Ruben Casingena fil-31 t'Awwissu 2020[12], l-attriċi ġiet assenjata porzjonijiet oħrajn ta' art li huma adjaċenti għall-Art;
- skont perit inkarigat mill-attriċi, l-Art għandha daqs ta' mija ħamsa u għoxrin metru kwadru u hija fabrikabbli[13]. Jekk l-art tinqasam, ma tistax tiġi żviluppata jekk mhux b'mod unitarju mid-diversi porzjonijiet diviżi;
- il-konvenut Canè, permezz tal-avukat tiegħu waqt l-udjenza tat-30 ta' Settembru 2024[14], qabel illi l-Art m'hijiex komodament diviżibbli. L-istess ġie dikjarat mill-konvenuta Giuliana Canè, li ssuċċediet għall-konvenuta Ferretti fil-mori tal-kawża, permezz ta' nota tas-16 t'Ottubru 2024[15].

[4] Fol.121.
[5] Fol.103.
[6] Fol.104.
[7] Fol.101. Ara wkoll ir-riċerki testamentarji tagħhom li jinsabu eżebiti minn fol.105-111.
[8] Fol.310.
[9] Fol.320.
[10] Fol.331.
[11] Fol.7.
[12] Fol.264.
[13] Fol.134-136. Ara wkoll ix-xiehda tal-Perit Mark Camilleri a fol.233.
[14] Fol.334.
[15] Fol.335.

9. F'materja ta' diviżjoni, il-liġi bl-aktar mod ċar permezz tal-artikolu 502 tal-Kodiċi Ċivili li «*Kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura*». Iżda mbagħad l-artikolu 515(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid li: «*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*».

10. Issa f'din il-kawża l-kontendenti kollha qed jaqblu li l-Art m'hijiex komodament diviżibbli. Kif ġie spjegat fid-deċiżjoni ***Giuseppe Meilak et vs. Cecilia Zahra Scicluna*** (Appell Superjuri, 28 ta' Ġunju 1948)[16]:

> Ikun hemm anki diskapitu meta l-fond bid-diviżjoni materjali jiġi deprezzat fil-valur ekonomiku tiegħu, għaliex anki allura l-kondividenti jkollhom id-dritt u l-interess li jopponu illi ssir dik id-diviżjoni materjali. Huwa neċessarju wkoll illi d-diviżjoni materjali ma tkunx tista' ssir "komodament" (commode), ċjoè faċilment, mingħajr inkonvjenti gravi; għaliex mhix neċessarja l-impossibilità tad-diviżjoni in natura

11. Mill-provi prodotti, li juru li d-daqs tal-Art ma jipprestax ruħu għal diviżjoni fl-ishma tal-kontendenti mingħajr ma jinħolqu inkonvenjenti gravi u servitujiet onerużi, kif ukoll mingħajr ma l-Art tissubixxi deprezzament notevoli, kif ukoll fid-dawl tal-qbil tal-kontendenti, il-Qorti sejra tiddeċiedi adeżivament għat-talbiet tal-attriċi.

12. Fit-tieni talba tagħha, l-attriċi trid li l-Qorti tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni bl-**esklużjoni ta' oblaturi barranin**.

13. Ma jidhirx li din it-talba tista' tiġi milqugħa.

14. L-artikolu 521(2) tal-Kodiċi Ċivili jgħid li «*Fil-każijiet kollha, il-barranin għandhom jiġu mistednin biex joffru*». Dan il-liġi tgħidu b'mod tassattiv, u r-raġuni għaliex hija evidenti. Il-preżenza ta' offerenti barranin hija aġevoli għall-bejgħ bl-aħjar prezz possibbli tal-ħaġa komuni, u dan huwa fl-interess ġenerali tal-komproprjetarji kollha.

[16] Kollezz. Vol.XXXIII.i.329.

15. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Canè, ma rriżulta mill-provi ebda ftehim li kien jipprekludi lill-attriċi mir-rimedju tad-diviżjoni mogħti lilha mil-liġi. Għall-oġġezzjoni tal-konvenut Canè dwar l-ispejjeż, jgħodd sewwa dak miktub żmien ilu minn ***Laurent***: «*Chi sopporta le spese della divisione giudiziaria? È principio che le spese debbono essere sopportate da colui nell'interesse del quale sono fatte; dunque tutti i condividenti debbono contribuire alle spese in proporzione della loro porzione ereditaria…*»[17].

16. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut;

(ii) tilqa' l-ewwel talba attriċi u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi li l-porzjoni diviża ta' art fi Triq San Ġorġ, f'San Pawl il-Baħar, formanti parti mill-art magħrufa 'Tal-Maħsel', immarkata bħala plot numru erbgħa (4), kif indikata fil-pjanta mmarkata Dok. P1 u annessa ma' kuntratt datat tletin (30) t'April elfejn u disgħa (2009) fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, u konfinanti mil-lvant ma' plot numru ħamsa (5), mill-punent ma' plot numru tlieta (3), ilkoll formanti parti mill-istess artijiet, m'hijiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi tagħhom, u ċjoè in kwantu għal nofs indiviż ($^{1}/_{2}$) appartenenti lill-konvenut Canè, in kwantu għal terz indiviż ($^{1}/_{3}$) appartenenti lill-attriċi u in kwantu għal sest indiviż ($^{1}/_{6}$) appartenenti lill-konvenuta Canè;

(iii) tilqa' t-tieni talba biss fis-sens li tordna li l-proprjetà msemmija fl-ewwel talba tinbiegħ bil-liċitazzjoni, u dan wara li tiġi stmata minn perit arkitett li jiġi maħtur fl-atti tal-liċitazzjoni skont il-liġi, u tordna wkoll a tenur tal-artikolu 521(2) tal-Kodiċi Ċivili li offerenti barranin ikunu ammessi;

(iv) tilqa' t-tielet talba billi tordna li r-rikavat mill-bejgħ b'liċitazzjoni jinqasam bejn il-kontendenti skont l-ishma rispettivi tagħhom kif iddikjarati f'din is-sentenza;

---

[17] Principii di Diritto Civile, Vol.X, §340.

(v) tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża jinqasmu bejn il-kontendenti skont sehmhom fil-proprjetà.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur