MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-16 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 410/1988/1

Nazzareno Fenech

Vs

Rita Vella; Costanz Micallef; Teresa Galea, Carmelo Micallef, Rosa Bajada u Giovanna Caruana, ahwa Micallef, ulied il-mejjet Gianni Micallef; Jane Caruana, Alfred Micallef u Charles Micallef, ahwa Micallef, ulied il-mejjet Francesco Micallef u Dolores Micallef; l-istess Dolores armla ta' Francesco Micallef ghal kull interess li jista' jkollha; Carmel Micallef, Giuseppi Micallef, Vincenzo Micallef, Julian Micallef, Helen Borg, Maria Gauci u Lucy Zammit, ahwa Micallef, ulied il-mejjet Joseph Micallef; u b' nota tas-26 ta' Novembru 1997, Maria Micallef assumiet l-atti flok Costanz Micallef li miet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fit-22 ta’ April 1988 li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-attur huwa proprjetarju, fil-kwota ta’ kwint (1/5) indiviz, mill-ghalqa maghrufa “Tad-Dawra” kontrada ta’ Wied Ghomor, limiti ta’ San Gwann, tal-kejl komplessiv ta’ cirka 3375.36 metri kwadri, konfinanti mill-irjieh kollha ma’ spazji pubblici, libera u franka, liema kwota l-attur akkwista b’ titolu oneruz in forza ta’ kuntratt pubblikat min-Nutar Angelo Vella fis-26 ta’ Lulju, 1978;

Premess illi l-konvenuti bejniethom ghandhom ir-rimanenti kwota ta’ erba’ kwinti (4/5) indivizi mill-istess imsemmija ghalqa, u cioe` il-konvenuta Rita Vella ghandha kwota ta’ kwint (1/5) indiviz, il-konvenut Costanz Micallef ghandu kwota ta’ kwint (1/5) indiviz, il-konvenuti Teresa Galea, Carmelo Micallef, Rosa Bajada u Giovanna Caruana, ahwa Micallef, ulied il-mejjet Gianni Micallef, ghandhom kwota ta’ wahda minn hamsa u ghoxrin (1/25) parti indiviza kull wiehed u wahda minnhom, il-konvenuti Jane Caruana, Alfred Micallef u Charles Micallef, ahwa Micallef ulied il-mejjet Francesco Micallef, a sua volta bin il-mejjet Gianni Micallef, ghandhom kwota ta’ wahda minn hamsa u sebghin (1/75) parti indiviza kull wiehed u wahda minnhom, mentri l-konvenuti Carmel Micallef, Giuseppi Micallef, Vincenzo Micallef, Julian Micallef, Helen Borg, Maria Gauci u Lucy Zammit, ahwa Micallef, ulied il-mejjet Joseph Micallef, ghandhom kwota ta’ wahda minn hamsa u tletin (1/35) parti indiviza kull wiehed u wahda minnhom;

Premess illi l-attur ma jridx jibqa’ aktar fi stat ta’ komunjoni kif premess mal-konvenuti fl-ghalqa fuq identifikata;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddividi l-ghalqa maghrufa “Tad-Dawra”, fuq deskritta u identifikata, fir-rispettivi kwoti spettanti lill-kontendenti, kif fuq specifikat, u in segwitu l-istess kwoti jigu assenjati

lill-imsemmija kontendenti kull wiehed u wahda minnhom il-kwota tieghu;

2. Tinnomina perit arkitett biex jaghmel pjan ta’ qasma in konformita` mal-premess;

3. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-att ta’ divizjoni opportun u relattiv, fil-jum, hin u lok li jigu minnha ffissati, u jigu wkoll nominati kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti ma’ l-att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Costanz Micallef, ipprezentata fis-17 ta’ Mejju 1988, li permezz taghha huwa eccepixxa:-

Illi l-attur ma ghandux dritt ta’ proprjeta` fuq l-ghalqa in kwistjoni;

Il-preskrizzjoni ta’ ghaxar snin ghat-tenur ta’ l-Artikolu 805 (1) tal-Kodici Civili u l-preskrizzjoni ta’ tletin sena ghat-tenur ta’ l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut Costanz Micallef u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti Jane Caruana, Alfred Micallef, Charles Micallef u Dolores Micallef, ipprezentata fis-26 ta’ Mejju 1988 li permezz taghha huma eccepew:-

1. Illi salv li periti mahtura mill-Qorti jikkonfermaw li l-ghalqa msemmija tista’ tigi maqsuma, u dan bla xkiel u minghajr hsara anke jekk biss mil-lat ekonomiku, l-

eccipjenti ma jopponux ruhhom ghat-talbiet attrici. Salv dejjem ukoll il-prova tal-kwoti rispettivi;

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-imsemmija konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti Teresa Galea, Carmelo Micallef, Rosa Bajada u Giovanna Caruana, ipprezentata fl-20 ta’ Mejju 1988 li permezz taghha huma eccepew:

1. Illi salv li periti mahtura mill-Qorti jikkonfermaw li l-ghalqa msemmija tista’ tigi maqsuma, u dan bla xkiel u minghajr hsara anke jekk biss mil-lat ekonomiku, l-eccipjenti ma jopponux ruhhom ghat-talbiet attrici. Salv dejjem ukoll il-prova tal-kwoti rispettivi;

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-imsemmija konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tas-7 ta’ Gunju 1988 li permezz tieghu gie nominat bhala perit gudizzjarji AIC Michelangelo Refalo biex jaghmel pjanta tal-proprjeta` maghrufa Tad-Dawra, kuntrada ta’ Wied Ghomor, limiti ta’ San Gwann tal-kejl komplessiv ta’ cirka tlett elef; mija u hamsa u sebghin punt sitta u tletin metri kwadri inkluzi fiha kull kostruzzjoni jew benefikati ohra, u jghid jekk kemm-il darba l-istess proprjeta` hija kommodament divizibbli f’ hames partijiet ugwali jew aktar;

Rat in-nota pprezentata fit-23 ta’ Novembru 1988 mill-imsemmi perit tekniku li permezz taghha pprezenta l-pjanta ta’ l-art meritu ta’ din il-vertenza;

Rat ukoll id-digriet tat-28 ta’ April 1989 li bih gie nominat, fuq suggeriment tal-partijiet, l-Avukat Carmelo Vassallo

biex jigbor u jaghlaq il-provi tal-partijiet u jlesti r-rapport tieghu;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-espert nominat li tinsab a fol. 49C *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-10 ta’ Ottubru 1989;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet ulterjuri pprezentata fit-30 ta’ Ottubru 1989 mill-konvenut Costanz Micallef li biha huwa eccepixxa:-

Illi l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju billi l-attur ma setax jitlob id-divizjoni ta’ oggett derivanti minn wirt minghajr ma preordinatament jitlob id-divizjoni tal-wirt;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut Costanza Micallef u l-lista tax-xhieda indikati;

Rat is-sentenza ta’ din il-Qorti, diversament presjeduta, moghtija fis-16 ta’ Frar 1990, u li wara li rrifjutat l-eccezzjonijiet ta’ Costanz Micallef u senjatament dik tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ tletin sena in kwantu huwa ma kienx jippossjedi l-ghalqa in kwistjoni bhala sid uniku u assolut, laqghet it-talbiet attrici u (a) iddikjarat li l-ghalqa *de quo* tappartjeni lill-kontendenti skond il-kwoti imsemmija fic-citazzjoni; (b) innominat il-perit Arkitett Rene` Buttigieg biex jaghmel pjan ta’ divizjoni ta’ l-istess ghalqa; u (c) nnominat lin-Nutar Dr. Peter Carbonaro biex jippublika l-att relattiv u lill-Avukat Dr Evelyn Micallef biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

Rat ukoll is-sentenza tal-31 ta’ Mejju 1996 moghtija mill-Qorti ta' l-Appell li kkonfermat is-sentenza fuq imsemmija, (a) in kwantu cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant u in kwantu laqghet it-talbiet fic-citazzjoni; (b) in kwantu ddikjarat li l-ghalqa *de quo* tappartjeni lill-kontendenti skond il-kwoti imsemmija fic-citazzjoni. Irrevokatha ghall-kumplament u rrinvjat l-process lill-

ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni biex jigu finalment determinati l-modalitajiet tad-divizjoni mitlub skond kif previst fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

Rat ir-relazzjoni tal-perit Rene` Buttigieg li tinsab a fol. 212 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fit-2 ta’ April 2004;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat in-nota ta’ l-attur ipprezentata fit-12 ta’ Jannar 2005;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Definita b’ mod finali skond is-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tal-31 ta’ Mejju 1996 (fol. 152) l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a norma ta’ l-Artikoli 845 (1) u 2143 tal-Kodici Civili, sollevati mill-konvenut Costanz Micallef (fol. 8) u dik l-ohra ulterjuri a fol. 53, huwa car illi n-natura ta’ l-azzjoni promossa mill-attur hi wahda diretta biex jitnehha l-istat ta’ komunanza ezistenti bejn il-kontendenti dwar l-ghalqa denominata “Tad-Dawra” fil-kontrada ta’ Wied il-Ghomor, limiti ta’ San Gwann;

Mill-atti tal-kawza, senjatament ir-relazzjoni ta’ l-Arkitett Rene` Buttigieg (fol. 212), jidher li hu terren komuni bejn il-kontendenti illi:-

1. Il-kondividendi principali ghandhom kwinta parti indiviza mill-precitata proprjeta`, u cjoe l-attur, Rita Vella, Costanz Micallef (li ghalih issubentrat bintu Maria Micallef bhala eredi prezuntiva wara l-mewt ta’ missierha fit-22 ta’ Ottubru 1996. Ara Rikors u digriet a fol. 171 u Nota ta’ assunzjoni a fol. 177), Julian Micallef, Helen Borg, Rosaria Zammit, Joseph Micallef, Maria Gauci, Carmelo Micallef u Vincent Micallef ulied il-mejjet

Giuseppi Micallef li skond Dok. RB1 (fol. 230) accettaw li flimkien ghandhom kwint indiviz u Doris Micallef, Jane Caruana, Charles Micallef u Doreen Micallef ulied Francesco Micallef u Rose Bajada, Teresa Galea, Carmelo Micallef u Giovanna Caruana ulied Ganni Micallef li bhall-ohrajn accettaw li flimkien ghandhom kwint indiviz (Dok. RB2, fol. 231 u Dok. RB3, fol. 232);

2. Il-bini erett fuq parti mill-ghalqa jaccedi a beneficcju tal-kondividendi kollha;

3. Stante qbil dwar il-komposizzjoni ta' l-ishma l-ghalqa ghandha tinqasam f' hames porzjonijiet ta' valur ugwali fis-sens li kull porzjoni jkollha zewg plots. F' dan is-sens ma jidherx li tezisti kontestazzjoni dwar il-mod kif l-ghalqa giet spartita mill-perit tekniku;

4. Li jfisser li huma apparentement accettaw il-progett ta' qasma mfassal mill-perit skond pjanta a fol. 243 bil-mod segwenti:

(1) L-Ewwel Porzjoni – plots 1a u 1b
(2) It-Tieni Porzjoni – plots 2a u 2b
(3) It-Tielet Porzjoni – plots 3a u 3b
(4) Ir-Raba' Porzjoni – plots 4a u 4b
(5) Il-Hames Porzjoni – plots 5a u 5b

Iccarat il-premess, irid jinghad li l-attur issuggerixxa, kemm fil-verbal a fol. 253 kif ukoll permezz ta' Nota a fol. 257, illi lil Maria Micallef, eredi ta' Costanz Micallef, ghandhom jigu assenjati l-plots 1b u 4b fejn apparentement huma sitwati l-benefikati strutturali. Ma jirrizultax li dan is-suggeriment sab l-adezjoni tal-kondividendi l-ohra;

Issa ghal dawk li huma principji legali li jirregolaw materja ta' din ix-xorta hu rikonoxxut li kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura (Artikolu 502) basta dan isir "bla xkiel u minghajr hsara" [Artikolu 501 (2)]. Dawn huma regoli fondamentali

li fuqhom imxew il-Qrati taghna (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 329**; "**Rita Grech -vs- Giuseppe Zammit *et***", Appell Civili, 15 ta' Lulju 1969) u li jidher ukoll li gie hekk mahsub b' mod konformi mill-perit tekniku fil-pjan propost minnu;

Una volta li tali pjan kif propost huwa accettabbli ghal kondividendi kollha dak li maggorment jifdal x' jigi konsiderat jirrigwarda l-metodu li ghandu jigi adoperat fid-divizjoni ta' l-ishma;

Hi ligi li "l-ishma jigu mtellghin bix-xorti" [Artikolu 510 (1), Kodici Civili]. Izda kemm-il darba l-ishma ma jkunux indaqs, hi l-qorti li ghandha tiddeciedi jekk l-ishma ghandhomx jigu mtellghin bix-xorti, jew jekk il-qsim ghandux isir b' assenjazzjoni ghal kollox jew f' parti" [Artikolu 510 (2)];

Minn dan hu dezumibbli illi fejn il-porzjonijiet ikunu ta' valur ugwali hija ppreferita l-estrazzjoni bix-xorti. Huwa biss fil-kaz ta' porzjonijiet dizugwali li l-ligi tipprovdi ghall-assenjazzjoni;

Evidentement is-sortegg propunjat mil-ligi hu kriterju intiz biex joffri garanziji lis-singoli kondividendi kontra l-possibilita` ta' xi favoritizmu. Tinsorgi ghalhekk il-mistoqsija jekk dan il-kriterju, una volta determinat li l-ishma huma ndaqs, bhal f' dan il-kaz, jistax jigi derogat mill-gudikant jew ghandux invece jigi dejjem applikat bhala principju direttiv;

Skond l-Onor. Imhallef William Harding sedenti fil-kawza fl-ismijiet "**Rosina Camenzuli *nomine et* -vs- Evangelista Perez *et***", Qorti Civili, Prim' Awla, 22 ta' Frar (1947 (**Vol. XXXIII P II p 32**), fuq l-insenjament tal-Fadda li hu stqarr li kien qed jikkondividi, dan isostni illi r-regola kontenuta fl-Artikolu 510 (1) "ma hijiex inflessibbli u mperativa f' mod assolut, imma hija norma li ghandha tigi segwita kemm jista' jkun". Dan in bazi ghar-ragonament stabbilit fil-gurisprudenza estera illi "*l' assegnazione delle quote per estrazione, piuttosto che per attribuzione, anche*

quando i condividendi concorrono in parti uguali, non è imposto come obbligo imprescindibile, bensi come norma comune da seguirsi quando ragioni speciali non consigliano invece il secondo sistema";

Din l-enuncjazzjoni tinsab sew kritikata mill-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran fil-kawza fl-ismijiet "**Joseph Scicluna *et* –vs- Maria Calleja *et***", minnu deciza fit-30 ta' Lulju 1964. L-aspetti rilevanti taghha huma dawn:-

(1) Huwa car illi anke meta wiehed jezamina l-Fadda, s-sentenza fuq accennata u dik l-ohra ta' l-istess gudikant in re "**Portelli utrinque**" (24 ta' Jannar 1948) riportata fl-istess **Volum XXXIII pagna 190**, jikkostitwixxu gurisprudenza eccezzjonali u ta' minoranza kuntrarja ghall-gurisprudenza dominanti;

(2) L-estrazzjoni bix-xorti ghandha l-iskop li zzomm lil kulhadd ugwali u li hadd ma jkollu l-favur jew il-privilegg tal-ghazla. Dan ghaliex l-estrazzjoni hija l-aqwa garanzija ta' l-imparzjalita` u ghalhekk il-legislatur ma jirrinunzjax ghaliha hlief f' kaz wiehed – dik ta' l-inugwaljanza tal-kwoti li jirrendi s-sortegg impossibbli, u li l-gudikant li jattribwixxi lil wiehed mill-kondividendi cespiti determinati a preferenza ta' ohrajn ikun qieghed jissostitwixxi ruhu ghal-ligi;

(3) Kif interpretat fil-gurisprudenza u fid-dottrina l-izjed akkreditata taghna, u dik ta' Franza u l-Italja, l-opinjoni prevalenti hi dik li, hlief fejn ikun hemm l-akkordju tal-partijiet, id-disposizzjoni tas-sortegg tal-kwoti ugwali mhijiex fakoltativa imma imperativa;

Din il-Qorti tippropendi versu r-ragonament stabbilit f' din l-ahhar sentenza. F' dan il-Qorti hi sostenuta kemm minn gurisprudenza lokali anterjuri kif ukoll minn dik ta' estrazzjoni barranija enuncjata mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni;

Jinsab a propozitu deciz fil-kawza “**Francesco Spiteri -vs- Andrea Spiteri**”, Qorti Civili, Prim’ Awla, 25 ta’ Gunju 1935, (**Vol. XXIX P II p 586**) sedenti fiha l-istess Onor. Imhallef William Harding, illi “l-Qorti ma tistax tezercita l-arbitriju prudenzjali taghha f’ dan il-kaz illi fih il-kwoti huma ugwali”. Huwa jibbaza dan ir-ragonament fuq sentenzi anterjuri li rritenew illi fl-istat tal-ligi l-gudikant ma jistax jarbitra bejn l-estrazzjoni bix-xorti u l-assenjazzjoni hlief meta l-kwoti jkunu dizugwali. Ara sentenzi a **Vol. VI pagna 303** u **Vol. XVI P II p 341**;

Hekk ukoll jinsab enuncjat mill-Qorti Taljana ta’ Kassazzjoni (**26 ta’ Novembru 1994, Nru. 8772**) illi “*nella divisione tra coeredi aventi diritto a porzioni ugwali, l’ assegnazione di queste non puo che avvenire mediante estrazione a sorte, a norma dell’ art 729 primo inciso (*korrispondenti ghall-Artikolu 510 (1)tal-Kodici Civili taghna*), criterio che è inteso a garantire i singoli condividendi contro ogni possibile favoritismo*”;

L-unika deroga li tippermetti l-Qorti Taljana ta’ Kassazzjoni (ara sentenzi tal-**15 ta’ Mejju 1980 (Nru. 3209)** u tas-**27 ta’ Gunju 1996 (Nru. 5947)** huma ghal kaz “*quando il sorteggio possa comportare un frazionamento antieconomico dei beni gia comuni o presenti degli inconvenienti che devono essere opportunemente valutati.*” B’ ezemplari dan hu applikat f’ kaz li “*un bene oggetto della comunione medesima sia collegato economicamente ad altro bene ad esso estraneo, gia appartenente ad uno dei condividendi*”;

In linea ta’ principju pero`, salv ghall-fattispeci illustrat fl-ezemplari fuq indikat, “*non puo ritenersi consentito al giudice di sostituire a tale criterio (art 729) quello diverso della attribuzione*” [**Kassazzjoni, 12 ta’ Mejju 1979 (Nru. 2747)**];

In bazi ghal dawn il-principji, gjaladarba wkoll ma jezistix qbil unanimu bejn il-kondividendi, din il-Qorti ma ssibx gustifikazzjoni biex tilqa’ s-suggeriment ta’ l-attur kif minnu

registrat fin-Nota tieghu. Ghaldaqstant hi prekluza milli taghmel assenjazzjoni diretta lill-eredi ta’ Costanz Micallef kif qed jigi propost u allura l-“*modus divisionis*” ikkollha ssir bix-xorti.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi takkolji l-ewwel domanda billi tordna d-divizjoni tal-ghalqa “Tad-Dawra”, kontrada ta’ Wied il-Ghomor, limiti ta’ San Gwann fit-termini tal-pjan ta’ qasma propost mill-perit tekniku AIC Renè Buttigieg fir-relazzjoni tieghu a fol. 212 tal-process. Tordna li d-divizjoni ssir bix-xorti u tinnomina biex jircievi l-att ta’ divizjoni lin-Nutar Joseph R. Darmanin li ghandu jigi ppubblikat fis-17 ta’ Marzu 2005 f’12:00 p.m. fl-edifizzju tal-Qorti jew fl-ufficcju ta’ l-imsemmi Nutar. Ma’ l-att ghandha tigi annessa pjanta kif ippreparata mill-precitat perit tekniku li fiha jigu ndikati l-porzjonijiet rispettivi assenjati. Finalment il-Qorti qed tinnomina wkoll lill-Avukat Dottor Phyllis Farrugia bhala kuratur deputat biex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt;

L-ispejjez gudizzjarji inkluzi dawk ta’ l-att notarili jithallsu mill-kontendenti fil-proporzjon tal-kwoti taghhom.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------