MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2005

Citazzjoni Numru. 1404/2001/1

Alfred Vassallo u John u Ronald ahwa Vassallo

vs

Nazzareno, Salvatore u Grezio ahwa Fava, Marthese Grixti, Joanne Fava, Dennis Fava u Antoinette Bonavia lkoll ahwa Fava u b'digriet ta' l-20 ta' Awissu, 2001 l-istess Nazzareno Fava nhatar kuratur deputat biex jimpresentaw lill-Angelo Fava assunti minn dawn il-gzejjer

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fl-1 ta' Awissu, 2001, li *in forza* taghha, wara li ppremettew illi:

L-attur Alfred Vassallo flimkien ma' martu Rosanna illum mejta akkwista minghand omm l-istess martu Antonia

Fava hames ottavi (5/8) mill-fond numru hdax (11) Triq San Anard gia Xaqqa Road, Ta' Xaqqa Zabbar bil-gardina jew art u benefikati agrikoli kollha mieghu anness ta' kejl ta' cirka mija u tletin metri kwadri permezz ta' att pubblikat minn Nutar Dottor Carmelo Lia tat-13 ta' Jannar, 1992;

L-imsemmija Rosanna Vassallo mietet u l-eredi intestati taghha huma uliedha l-atturi l-ohra John u Ronald ahwa Vassallo li ghalhekk wirtu s-sehem ta' ommhom;

Ir-ragel ta' Antonia Fava, Giovanni Fava li kien il-proprjetarju tar-rimanenti ta' tlett partijiet minn tmienja (3/8) ta' l-istess fond miet fis-16 ta' Dicembru, 1975, u anke Antonia Fava mietet fit-30 ta' Gunju, 1998 u l-werrieta taghhom skond it-testment taghha tal-14 ta' Jannar, 1974 huma uliedha l-konvenuti Nazzareno, Grazio, Angelo, Salvatore u ulied binha l-iehor Giovanni li ukoll miet, *oltre* ulied Rosanna Vassallo li huma l-atturi ahwa John u Ronald Vassallo;

Ghalhekk illum il-fond imsemmi hu proprjeta' *in kwanti* ghal hames sedicesimi (5/16) tal-attur Alfred Vassallo, tlett sedicesimi (3/16) kull wiehed l-atturi l-ohra ahwa u John Vassallo; sedicesima parte (1/16) kull wiehed il-konvenuti Nazzareno, Grazio, Angelo u Salvatore Fava u parti minn erbgha u sittin parti kull wiehed (1/64) il-konvenuti Dennis, Marthese Grixti, Joanne Fava u Antoinette Bonavia ilkoll ahwa Fava ulied il-mejjet Giovanni;

Billi ovvjament il-fond imsemmi mhux komodament divisibbli u l-atturi ma jridux jibqghu *in komunjoni* mal-konvenuti fil-proprjeta' tal-fond imsemmi;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. occorrendo d-dikjarazzjoni li l-fond imsemmi mhux divisibbli komodament, tordna li l-istess fond jinbiegh bil-licitazzjoni bl-oblaturi estranji ammessi

2. li r-rikavat jinqasam skond il-kwoti fuq imsemmija bejn il-partijiet;

Bl-ispejjes; il-konvenuti kollha imharrka ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha minbarra Grazio Fava li *in forza* taghha eccepew illi:

1. L-azzjoni attrici hija nulla u legalment insostenibbli peress li sallum ghadu ma sarx il-ftuh u l-pubblikazzjoni tas-successjoni tal-konjugi Giovanni u Antonia Fava, skond il-ligi.

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-azzjoni attrici kif proposta hija wkoll legalment insostenibbli peress li ma jistax jintalab il-bejgh *in licitazzjoni* tal-fond *de quo stante* li sallum ghadha qatt ma giet likwidata l-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejn il-genituri tal-kontendenti, Giovanni u Antonia Fava u l-konsegwenzjali divizjoni tal-eredita’ taghhom mill-liema eredita’ jifforma l-massa *inter alia* l-fond *in kwistjoni* u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

3. Fit-tielet lok u bla pregudizzju ghas-sueccepit il-konvenuti qatt ma’ opponew il-bejgh volontarju, tant li huma stess ressqu diversi persuni li kienu disposti jakkwistaw il-fond *in kwistjoni* bi prezz xieraq skond is-suq u kienu l-atturi li opponew irragjonevolment. Ghal din ir-raguni huma m’ghandhom ibghatu ebda forma ta’ spejjez. Din l-eccezjoni qed tinghata *purche’* l-proprjeta’ mertu tal-kawza mhux komodament divizibbli u fid-dawl li wiehed mill-konvenuti Salvu Fava ghandu proprjeta’ li tmiss maghha. Il-konvenuti jirribadixxu li ma jsibu ebda oggezzjoni ghall-bejgh tal-fond *de quo* purke l-prezz ikun wiehed gust u ekwu skond il-ligi.

4. Fir-raba’ lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, kwantu ghat-tieni talba attrici, l-eccipjenti jsostnu li r-rikavat ghandu jinqasam skond il-kwoti hekk kif jirrizultaw waqt l-andament tal-kawza u mhux necessarjament kif indikati fic-citazzjoni attrici.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri u b'riserva l-eccipjenti jattakaw il-kuntratt tal-1992, atti Nutar Lia bhala simulat jew invalidu ghal xi raguni fil-ligi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat li l-konvenut Grazio Fava, ghalkemm debitament notifikat bl-att tac-citazzjoni, naqas li jikkontesta t-talba u hekk baqa' kontumaci;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-24 ta' Mejju, 2002, li *in forza* taghha inhatar bhala perit tekniku l-AIC Albert Borg Costanzi biex jirrelata jekk il-fond hux komodament divizibbli u, fin-nuqqas, biex jaghti stima tal-istess fond;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport tal-imsemmi perit tekniku ippresentat fl-24 ta' Jannar, 2003, u minnu mahluf fl-udjenza tal-4 ta' Frar, 2003;

Rat in-nota konguntiva tal-partijiet ippresentata fl-4 ta' Frar, 2003, li biha talbu in-nomina ta' periti addizzjonali;

Rat l-affidavits mressqa mill-konvenuti;

Rat li ghalkemm il-partijiet ma insistewx fuq in-nomina ta' periti addizzjonali, urew li ma jaqblux mal-mod kif il-perit tekniku ippropona li ssir id-divizjoni tar-razzett *in kwistjoni*;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza hi talba ghall-bejgh b'licitazzjoni tar-razzett numru 11, Triq San Anard, Zabbar. Ghalkemm kienet

tidher kawza semplici fl-asjem taghha, sfortunatament tul il-kors tas-smiegh, il-kawza ikkomplikat ruhha, bil-perit tekniku imur *oltre* l-inkarigu tieghu billi ipprova iwassal lill-partijiet fi ftehim fuq xi forma ta’ divizjoni tal-istess fond. Il-proposta tieghu kienet tinkludi qasma tar-razzett f’zewg porzjonijiet inugwali, holqien ta’ diversi passaggi u hlas ta’ ekwiparazzjoni. Ghalkemm din il-proposta baqghet *“proposta”* u ma jidhirx li giet accettata fl-intier taghha mill-partijiet kollha, il-perit tekniku hejja ir-rapport tieghu *a bazi* tal-proposta tieghu, bir-rizultat li hadd mill-partijiet ma qabel mal-proposta finali tieghu. Il-partijiet, sussegwentement, ippruvaw jaslu fi ftehim bonarju, ftehim li biex isehh ried jinkorpora artijiet ohra li mhumiex meritu tal-kawza, u jinvolvu persuni ohra barra l-partijiet f’din il-kawza. Il-Qorti stenniet biex tara jekk il-partijiet jilhqux ftehim (u dan jispjega ghalhiex il-kawza damet ma giet deciza), izda, peress li ftehim baqa’ ma sarx, il-Qorti kellha, fl-ahhar, tidderimi l-kwistjoni.

Biex fl-ewwel lok jigu trattati l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti, l-Qorti tqies li c-cirkustanzi imsemmija f’dawk l-eccezzjonijiet mhumiex ta’ ostakolu ghat-talba attrici. L-attur Alfred Vassallo huma kompartecipi fil-komunjoni tar-razzett *in kwistjoni* mhux b’wirt, izda wara li flimkien ma’ martu, kien xtara is-sehem ta’ 5/8 tieghu b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tat-13 ta’ Jannar, 1992. Huwa qed jitlob li l-post jinbiegh *in licitazzjoni*, u ghal dan l-iskop mhux mehtieg li jkun hemm xi likwidazzjoni ta’ wirt jew ta’ xi komunjoni tal-akkwisti. Il-konvenuti u l-atturi l-ohra wirtu r-rimanenti sehem ta’ 3/8 minn Giovanni Fava li miet fis-16 ta’ Dicembru, 1975. Hu pruvat li l-konvenuti (flimkien mal-atturi John u Ronald Vassallo) huma l-werrieta ta’ Giovanni Fava, u *kwindi* indivizorjament ghandhom sehem minn din il-proprjeta’; flimkien mal-attur Alfred Vassallo, dan ir-razzett huwa l-uniku proprjeta’ li ghandhom *in komun*. Alfred Vassallo, bhala kull ko-proprjetarju, ghandu dritt jitlob id-divizjoni jew biegh b’licitazzjoni tal-fond, u m’ghandu ebda obbligu jistenna lill-ulied Giovanni Fava jilikwidaw u jaqsmu l-eredita’ ta’ missierhom. Dak li hu importanti hu li kull min ghandu sehem mir-razzett huwa parti fil-kawza, u fuq talba ta’ ko-

proprjetarju wiehed, hu kemm hu s-sehem tieghu, it-talba ghal-bejgh *in licitazzjoni* tista' tintlaqa', *purche'* ma jirrizultax li l-fond hu komodament divizzibbli.

Bhala s-sehem tal-partijiet, jirrizulta li l-attur Alfred Vassallo ghandu sehem ta' 5/16 (1/2 x 5/8), fil-waqt li uliedu John u Ronald Vassallo ghandhom sehem li wirtu minghand ommhom Rosanna mill-akkwist li ghamlet bl-att ta' Jannar, 1992 (1/2 x 5/16 kull wiehed) u mill-eredita' taghha ta' missierha Giovanni Fava, li kellu sitt itfal (1/2 x 1/6 x 3/8); b'kollox, ghandhom sehem ta' 6/32 jew 3/16 kull wiehed. Il-konvenuti Nazzareno, Grazio, Angelo u Salvatore, ulied Giovanni Fava, ghandhom sehem ta' 1/16 kull wiehed (1/6 x 3/8), fil-waqt li l-konvenuti Marthese Grixti, Joanne Fava, Dennis u Antoinette Bonavia, ulied Giovanni Fava, tifel iehor tal-missier Giovanni Fava, ghandhom 1/64 kull wiehed (1/4 x 1/6 x 3/8). Ghalhekk, l-isthma tal-partijiet fir-razzett numru 11, Triq San Anard, Zabbar, hu, *in reipilogu*, is-segwenti:

Alfred Vassallo	5/16	
John Vassallo	3/16	
Ronald Vassallo	3/16	
Nazzareno Fava	1/16	
Salvatore Fava	1/16	
Grazio Fava		1/16
Angelo Fava		1/16
Marthese Grixti	1/64	
Joanne Fava		1/64
Dennis Fava	1/64	
Antoinette Bonavia	1/64	

Fid-dawl ta' dawn il-kwoti jidher car li l-fond *in kwistjoni* mhux komodament divizzibbli, u l-istruttura tar-razzett, f'kull kaz, jaghmilha difficcli li tiddividih f'aktar minn zewg porzjonijiet. Peress li kull ko-proprjetarju ghandu dritt li jiehu sehemu tal-proprjeta', fl-ewwel lok, in-natura, u, jekk dan mhux possibbli, fi flus, il-fond ghandu jinbiegh b'licitazzjoni kif mitlub.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' it-talbiet attrici u tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond 11, Triq San Anard, Zabbar, bil-gardina annessa maghha, u tordna li ghal dan il-ghan, il-fond jigi stmat fis-somma ta' Lm48,000 (tmienja u erbghin elf lira Maltin), valur indikat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu, u tordna wkoll li r-rikavat jinqasam bejn il-partijiet fil-kawza skond il-kwota rispettiva taghhom kif aktar qabel indikati.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-partijiet skond is-sehem rispettiv ta' kull wiehed fil-proprjeta *in divizjoni*.

< Sentenza Finali >

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