MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-2 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 638/1997/1

Ursola Delicata, Margherita Delicata, Anton Delicata, Vincent George Delicata u Gustav Delicata; u b'dikriet ta' l-24 ta' Frar 2000, wara l-mewt ta' Ursola Delicata, il-kawża tkompliet fil-persuni ta' Margherita Delicata, Anton Delicata, Vincent George Delicata u Gustav Delicata; u b'dikriet tat-2 ta' Frar 2006 Vincent George Delicata waħdu assuma l-atti minflok l-atturi l-oħrajn

Versus

Joseph Scicluna, Maria Scicluna ġà Guillaumier u Doris Grech

Din il-kawża hija dwar qsim ta' proprjetà komuni.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-partijiet flimkien huma komproprjetarji ta' għalqa fil-limiti tal-Gudja magħrufa bħala *ta' Loreto*, tal-kejl ta' *circa* żewġ tomniet u ħames sigħan, tmiss mit-tramuntana ma Triq ta' Loreto, mill-punent mal-kappella magħrufa bħala ta' Loreto, min-

nofsinhar ma’ art ta’ Slavuta Ginaon jew suċċessuri tagħha, u mil-lvant ma Sqaq ta’ Ħmar.
Billi ma ridux illi din il-proprjetà tibqa’ komuni, l-atturi talbu illi l-qorti:
1. tordna l-qsim tal-proprjetà b’mod illi kull parti tingħata s-sehem li jmiss lilha;
2. taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta’ qsim fil-jum, post u ħin li tgħid il-qorti;
3. taħtar kuraturi biex jidhru f’isem min ma jersaqx għall-pubblikazjoni ta’ l-att;
4. jekk il-proprjetà ma tistax tinqasam komodament, tordna illi flok tinqasam tinbigħ b’liċitazzjoni;
5. tgħid fejn u meta għandu jsir il-bejgħ b’liċitazzjoni; u
6. tagħti dawk il-provvedimenti li jidhrulha xierqa u meħtieġa biex il-proprjetà tinbigħ b’liċitazzjoni u r-rikvat jinqasam bejn il-partijiet fl-ishma tagħhom.
Talbu wkoll l-ispejjeż.
Waqt is-smigħ tal-kawża l-attur Vincent George Delicata kiseb l-ishma ta’ l-atturi l-oħra, u kiseb ukoll is-sehem ta’ Maria Scicluna, u għalhekk ċeda l-kawża safejn magħmula kontra Maria Scicluna.
L-ishma tal-partijiet għalhekk ġew hekk: l-attur Vincent George Delicata għandu ħmistax-il sehem minn sittax (^{15}/16), il-konvenut Joseph Scicluna għandu sehem wieħed minn tnejn u tletin (^{1}/32), u l-konvenuta Doris Grech ukoll għandha sehem wieħed minn tnejn u tletin (^{1}/32).
Bejn l-istess partijiet hemm ukoll kawża oħra (ċitazzjoni nru 639/1997) fejn qiegħed jintalab ukoll il-qsim (a) tal-klawsura magħrufa *ta’ Għonq iż-Żiemel* fil-kuntrada *tal-Ħammieri* fil-limiti ta’ Ħal Qormi, tal-kejl ta’ erbat itmien, żewġ sigħan u tmien kejliet, u tmiss mit-tramuntana ma’ għalqa li kienet tal-Knisja Parrokkjali ta’ Ħal Qormi, mill-punent ma’ raba’ ta’ Maria Pisani jew suċċessuri tagħha, min-nofsinhar ma’ raba’ ta’ Carmela Briffa jew suċċessuri tagħha, u mil-lvant ma’ beni li kienu tal-Kanonku Giovanni Farrugia, u (b) ta’ l-utli dominju perpetwu tal-klawsura *ta’ l-Imgħawġ*, fil-kuntrada *tax-Xagħjra* fil-limiti ta’ Ħaż Żabbar, tal-kejl ta’ sitt itmien u sigħ, tmiss mil-lvant mat-triq, min-nofsinhar ma’ Sqaq Bendu, mill-punent ma’ beni ta’ Francesca Griscti jew suċċessuri tagħha, u mit-tramuntana ma’ beni ta’ Antonio Lia jew suċċessuri tiegħu,

u li fuqha jitħallas ċens ta' tlieta u tmenin ċenteżmu u tliet milleżmi (83c3) fis-sena. Billi l-istess partijiet għandhom l-istess ishma, iż-żewġ kawżi nstemgħu flimkien sabiex issir qasma waħda.

Fin-noti ta' eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti ma opponewx għall-qsim, iżda opponew għat-talba biex il-proprjetà tinbigħ b'liċitazzjoni għax qalu illi tista' komodament tinqasam.

Sabiex igħinha tara jekk il-proprjetajiet jistgħux jinqasmu u, f'dak il-każ, jagħmel pjan ta' qasma, il-qorti, kif irid l-art. 501 tal-Kodiċi Ċivili, b'dikriet tas-6 ta' Frar 2001 ħatret perit tekniku, li irreleta fit-2 ta' Novembru 2001.

Billi ma qablitx mal-pjan ta' qasma mħejji mill-perit, il-konvenuta Doris Grech b'nota tat-13 ta' Novembru 2001 talbet illi jinħatru periti addizzjonali; dawn inħatru b'dikriet tal-25 ta' Jannar 2002 u irreletaw fl-10 ta' Marzu 2004 u fil-5 ta' Lulju 2004.

Il-periti addizzjonali ħejjew żewġ pjanijiet ta' qasma, u, essenzjalment, il-kwistjoni bejn il-partijiet issa hija biss dwar liema wieħed minn dawn il-pjanijiet għandha tagħżel il-qorti.

Il-periti sabu illi l-artijiet li tagħhom qiegħed jintalab il-qsim għandhom dawn il-valuri:

- l-art *ta' Għonq iż-Żiemel*, f'Ħal Qormi: Lm13,050.00
- l-art *ta' Loreto*, fil-Gudja: Lm10,000.00
- l-art *ta' l-Imgħawġ*, f'Ħaż Żabbar: Lm 510,000.00
- B'kollox: Lm 533,050.00

Għalhekk is-sehem ta' l-attur Vincent George Delicata jiġi erba' mija u disgħa u disgħin elf, seba' mija u erbgħa u tletin lira u tmienja u tletin ċenteżmu (Lm499,734.38), u dak tal-konvenuti Joseph Scicluna u Doris Grech jiġi sittax-il elf, sitt mija u sebgħa u ħamsin lira u wieħed u tmenin ċenteżmu (Lm16,657.81) kull wieħed u waħda.

L-art *ta' Loretu* u l-art *ta' Għonq iż-Żiemel* huma mqabblin lil terzi; l-art *ta' l-Imgħawġ* hija ħielsa minn kirjiet u qiegħda f'żona ta' żvilupp u mdawra bit-toroq.

Il-periti ipproponew żewġ pjanijiet ta' qasma:

L-ewwel pjan jagħti l-art kollha *ta' l-Imgħawġ* lill-attur Vincent George Delicata, l-art kollha *ta' Għonq iż-Żiemel* lill-konvenut Joseph Scicluna, flimkien ma' ekwiparazzjoni ta' tlitt elef, sitt mija u seba' liri u tmenin ċenteżmu (Lm3,607.80), u l-art kollha *ta' Loretu* lill-konvenuta Doris Grech flimkien ma' ekwiparazzjoni ta' sitt elef, sitt mija u sebgħa u ħamsin lira u tmenin ċenteżmu (Lm6,657.80).

It-tieni pjan jagħti l-artijiet kollha lill-attur Vincent George Delicata ħlief għal żewġ *plots* ta' wieħed u għoxrin pied faċċata u disgħin pied fond mill-art *ta' l-Imgħawġ* li għandhom jingħataw wieħed lill-konvenut Joseph Scicluna u l-ieħor lill-konvenuta Doris Grech. Billi kull *plot* jiswa tletin elf lira (Lm30,000), kull wieħed u waħda mill-konvenuti jħallsu ekwiparazzjoni ta' tlittax-il elf, tliet mija u tnejn u erbgħin lira u dsatax-il ċenteżmu (Lm13,342.19) lill-attur.

L-attur jaqbel ma' l-ewwel pjan, u l-konvenuti jaqblu mat-tieni pjan.

L-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu qal illi t-tieni pjan mhux biss iwassal għal "frammentazzjoni" ta' l-art *ta' l-Imgħawġ* iżda wkoll iwassal għall-ħlas ta' ekwiparazzjoni li hija "esaġġerata u sproporzjonata". Il-konvenuti min-naħa l-oħra jgħidu illi l-ewwel pjan jagħtihom biss art li hija mqabbla lil terzi, u li għalhekk ma għandhiex il-potenzjal illi għandha l-art li dan il-pjan irid li tingħata kollha lill-attur.

L-oġġezzjoni ta' l-attur kontra t-tieni pjan hija mibnija fuq l-art. 506 tal-Kodiċi Ċivili:

504. Meta wieħed jiġi biex jifforma u jqassam l-ishma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet; u għandu jfittex li jdaħħal f'kull sehem l-istess kwantità ta' ħwejjeġ mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti ta' l-istess xorta u ta' l-istess valur.

Li l-fond ma jinqasamx fi bċejjeċ ma huwiex prinċipju assolut li jegħleb l-oħrajn kollha, għax għandu jinqara flimkien mat-tieni parti ta' l-istess artikolu li jrid illi kull parti tingħata jeddijiet "ta' l-istess xorta u ta' l-istess valur". Fil-każ tallum, il-beni li l-ewwel pjan irid jagħti lill-konvenuti għandhom *status* legali differenti — għax huma mikrija lil terzi — minn dak tal-beni li jrid illi jingħataw lill-attur. Huwa relevanti wkoll illi l-art *ta' l-Imgħawġ*, billi x'aktarx tingħata għall-bini, x'aktarx illi tinqasam fi *plots* f'kull każ, u għalhekk l-interess tal-konvenuti illi jingħataw sehem minn

art li għandha potenzjal ta' żvilupp jegħleb l-interess ta' l-attur illi dik l-art jeħodha kollha hu.

L-argument l-ieħor ta' l-attur huwa illi l-ekwiparazzjoni li jrid it-tieni pjan hija "esaġġerata u sproporzjonata". Dan huwa minnu, iżda, ukoll jekk l-ekwiparazzjoni tkun goffa, dan waħdu ma huwiex raġuni biżżejjed biex il-pjan ikun imwarrab, għax fejn l-ekwiparazzjoni, imqabbla mal-valur ta' l-ishma, tkun sproporzjonata, il-liġi ma tgħidx illi dak il-pjan għandu bilfors jitwarrab iżda taħseb għall-possibbiltà tal-ħlas ta' renta flok ta' somma *una tantum*. Dan igħidu l-art. 506 tal-Kodiċi Ċivili:

506. (1) Il-qorti tista', skond iċ-ċirkostanzi, tordna, minflok il-ħlas tas-somma ta' flus imsemmija fl-aħħar artikolu qabel dan, li s-sehem akbar jiġi mgħobbi b'renta favur is-sehem iżgħar, b'ipoteka ta' wieħed jew iżjed mill-immobbli mdaħħlin f'dak is-sehem akbar.

(2) Għall-finijiet tas-subartikolu (1), il-periti, kemm-il darba ma jiġux meħlusa mill-partijiet li jagħmlu l-qasma għandhom jistabbilixxu fir-rapport tagħhom l-ammont tar-renta meħtieġa sabiex l-ishma jiġu ndaqs.

(3) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux ħlief meta d-differenza bejn l-ishma tkun tiskorri s-somma ta' ħamsin lira u tkun taqbeż il-valur ta' kwart tas-sehem li jkun akbar.

"Is-sehem akbar" huwa dak li jħallas l-ekwiparazzjoni; fil-każ tallum, huwa s-sehem illi skond it-tieni pjan ikun imiss lill-konvenuti. Dan is-sehem jiswa tletin elf lira (Lm30,000) u għalhekk l-ekwiparazzjoni ta' tlittax-il elf, tliet mija u tnejn u erbgħin lira u dsatax-il ċenteżmu (Lm13,342.19) taqbeż il-valur ta' kwart tas-sehem.

Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, il-qorti hija tal-fehma illi aktar jixraq illi jintgħażel it-tieni pjan, b'dan iżda illi tagħti lill-konvenuti għażla illi, flok titħallas ekwiparazzjoni, l-ishma tagħhom jitgħabbew b'renta li tkun tista' tinfeda b'kapitalizzazzjoni bit-tlieta fil-mija (3%) skond id-dispożizzjonijiet ta' l-artt. 1696 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili.

Għalkemm il-periti ma qalux kemm għandu jkun l-ammont tar-renta ta' kull sena, dan xorta jista' faċilment jinħadem billi r-renta, kif igħid l-art. 1698(1) tal-Kodiċi Ċivili, hija daqs tlieta fil-mija (3%) tas-somma kapitali, u tiġi erba' mitt lira u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (Lm400.27) fis-sena.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta’ din il-kawża u dik mibdija biċ-ċitazzjoni numru 639/1997:

1. taħtar lill-A.I.Ċ. Joseph Ellul Vincenti sabiex jifforma żewġ *plots* ta’ wieħed u għoxrin pied faċċata u disgħin pied fond mill-art *ta’ l-Imgħawġ* li, bis-sehem tagħhom miċ-ċens, ikunu jiswew tletin elf lira (Lm30,000) kull wieħed, b’mod illi jekk jista’ jkun ma jinħolqux servitujiet fuq il-bqija ta’ l-art;

2. tordna illi l-artijiet *ta’ Għonq iż-Żiemel* f’Ħal Qormi, *ta’ Loreto* fil-Gudja u *ta’ l-Imgħawġ* f’Ħaż Żabbar jingħataw lill-attur Vincent George Delicata ħlief għaż-żewġ *plots* li għandu jifforma l-A.I.Ċ. Joseph Ellul Vincenti u li għandhom jingħataw wieħed lill-konvenut Joseph Scicluna u l-ieħor lill-konvenuta Doris Grech;

3. tagħti lill-konvenuti żmien sat-28 ta’ Frar 2006 sabiex b’nota kull wieħed u waħda minnhom igħid jekk jagħżilx li jħallas lill-attur ekwiparazzjoni *una tantum* ta’ tlittax-il elf, tliet mija u tnejn u erbgħin lira u dsatax-il ċenteżmu (Lm13,342.19) jew renta ta’ erba’ mitt lira u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (Lm400.27) fis-sena; min mill-konvenuti ma jagħmilx din in-nota fiż-żmien li qiegħed jingħata jitqies illi għażel li jħallas ekwiparazzjoni *una tantum*;

4. taħtar lin-Nutar Victor John Bisazza sabiex jirċievi u jippubblika l-att ta’ qasma skond kif trid din is-sentenza fil-bini tal-qorti l-Belt Valletta nhar il-Ħamis 30 ta’ Marzu 2006 fl-10.00 *a.m.*, b’dan illi min mill-konvenuti jagħżel li jħallas ekwiparazzjoni *una tantum*, jekk ikun il-każ, għandu jħallas l-ekwiparazzjoni fuq l-att, u, fil-każ illi l-konvenuti jew xi ħadd minnhom jagħżlu li jħallsu renta, il-*plot* li jiġi assenjat lil min jagħmel dik l-għażla jkun mgħobbi b’ipoteka favur l-attur biex tagħmel tajjeb għall-ħlas tar-renta, li għandha titħallas fit-30 ta’ Marzu ta’ kull sena bil-quddiem;

5. taħtar lill-Avukat Michael Spiteri bħala kuratur biex jidher f’isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ qasma; u

tordna illi l-ispejjeż tal-kawża u tal-kuntratt jinqasmu hekk: l-attur Vincent George Delicata jħallas ħmistax-il sehem minn sittax ($^{15}/16$), il-konvenut Joseph Scicluna jħallas sehem wieħed minn tnejn u tletin ($^{1}/32$), u l-konvenuta

Doris Grech ukoll tħallas sehem wieħed minn tnejn u tletin ($^{1}/32$).

< Sentenza Finali >

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