

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' l-14 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 1842/2001/1

Theresa u Alfred Suban.

-vs-

**Mario Schembri, Joseph Schembri, Catherine
Sammut, Vincent Schembri, u Doris u Paul Zammit.**

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-30 ta' Novembru, 2001 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-kontendenti jipposjedu indivisament bejniethom fi kwoti li ghandhom jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, is-segwenti proprieta', u cioe', d-dar numru 49, Triq il-Kbira, Mosta; l-

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghalqa ta' Wata, Mosta, Mosta; I-Ghalqa ta' Buqana, Rabat/Mosta, u giardina fi Triq it-Torri, Mosta;

Illi l-atturi ma jridux jibqghu aktar in komunjoni mal-konvenuti;

Illi l-attici Theresa Suban hija proprietarja assoluta tal-fondi 72 u 74, Triq il-Kungress Ewkaristiku, Mosta, li jmissu mal-giardina fi Triq it-Torri, Mosta, fuq indikata, u, ghalhekk, hemm lok, tal-applikazzjoni fil-konfront taghha tal-artikolu 503 tal-Kodici Civili;

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. tordna d-divisjoni ta' l-fuq indikata propjeta' skond il-kwoti rispettivi tal-partijiet, occorrendo bl-opera ta' perit nominand;
2. tordna li, fid-divisjoni, il-giardina fi Triq it-Torri, Mosta, tigi assenjata lill-attrici, akkont tas-sehma;
3. tinnomina Nutar Pubbliku ghall-publikazzjoni tal-att ta' divisjoni;
4. tinnomina kuraturi sabiex jidhru fuq l-att opportun ghall-eventwali kontumaci; u
5. f'kaz u sa fejn id-divisjoni in natura ma tkunx possibbli, tordna il-bejgh in licitazzjoni tal-istess propjeta', in tot jew in parte, previa il-hatra ta' perit sabiex jaghmel il-valutazzjoni ta' dan l-istess fond, u l-qasma tar-rikavat bejn il-ko-licitanti skond il-kwoti rispettivi taghhom.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-Ittra Interpellatorja tas-6 ta' Lulju, 2001, kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fil-15 ta' Jannar, 2002 li permezz taghha eccepew;

1. Illi l-eccipjenti et ma jsibu l-ebda oggezzjoni ghat-talbiet attrici salv li jigu accertati l-attiv u l-passiv ta' l-imsemmija komunjoni u jigi assenjat il-kwota spettanti lil kull wiehed mill-kontendenti.

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, huma ma ghandhomx ibatu l-ispejjez stante li riedu kemm-il darba li ssir din id-divizjoni u likwidazzjoni mitluba mill-atturi.

3. Salv' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku u l-atti processwali.

Rat ir-rapport ulterjuri ta' l-istess perit tekniku assistit mill-perit legali Dr. Edwina Grima.

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Mejju, 2006 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi din hija kawza ghall-qsim ta' proprjetajiet illi l-partijiet ghandhom in komun. Hija kkomplikata mill-fatt li l-ishma li ghandhom l-istess partijiet ivarjaw minn proprjeta' ghall ohra. Fil-fatt il-perizja kkonkludiet illi fil-waqt illi l-atturi kellhom nofs il-proprjetajiet kollha l-konvenuti Joseph Schembri u Catherine Sammut kellhom tlieta minn erbghin (3/40) tal-fond bin-numru 49, Triq il-Kbira, Mosta u wiehed minn ghaxra (1/10) tal-gardina fi Triq it-Torri, Mosta u l-ghalqa ta' Burqana

r-Rabat, fil-waqt li Mario u Vincent Schembri kellhom biss wahda minn ghaxra (1/10) ta' din l-ahhar proprjeta' msemmija; Doris u Paul Zammit kellhom tlieta minn ghaxra (3/10) tal-gardina u wiehed minn ghaxra (1/10) tal-ghalqa u erbatax minn erbghin (14/40) mill-post tal-Mosta. Dan gara ghaliex fil-waqt li l-attrici wirtet sehem missierha u kienet dejjem il-proprjetarja tan-nofs, huha miet ta' eta zghira u wirtuh il-konvenuti u bejniethom saru xi kuntratti fil-frattemp. In segwitu ghal dan (April 2006) Catherine Sammut bieghet wiehed minn ghaxra (1/10) minn sehemha tal-fond il-Mosta lill-konjugi Zammit illi akkwistaw ukoll minghand Mario u Vincent Schembri bejniethom wiehed minn ghoxrin (1/20) tal-fond imsemmi.

Il-Qorti tinnota li saru numru ta' kuntratti matul iz-zmien; saru per ezempju l-kuntratti illi fl-1998 fejn Mario Schembri biegh kull sehem li kellu tal-fond u l-gardina lill-konjugi Zammit u ddikjaraw b'att korrettorju li dan kien jammonta ghal wiehed minn ghaxra (1/10). L-istess Mario Schembri b'att iehor tal-2000 biegh kull sehem li kellu fl-istess proprjetajiet u dawn l-atti flimkien ma' dak fuq imsemmi jidher li saru minhabba li kien hemm xi ncertezza dwar kemm kienu dawn l-ishma. Dawn huma esebiti a fol 194 et sequitur tal-process.

Il-Qorti ghalhekk thoss li ghandha tikkjarifika kemm huma l-ishma ezatti tal-konvenuti ghaliex hemm certa konfuzjoni. Huma certament wirtu lil missierhom li kellu nofs il-proprjetajiet imsemmija (id-diffikolta li kien hemm fid-denunzja giet iccarat meta giet esebita denunzja ulterjuri) u ghalhekk billi kienu hamsa wirtu decimu kull wiehed u wahda. Il-periti waslu ghall-kwoti fuq imsemmija ghaliex qalu illi *billi l-konvenuti Doris u Paul Zammit ghandhom nofs mid-dar 49, Triq il-Kbira Mosta u tlieta minn ghaxra (3/10) mill-ghalqa tal-Wata u illi dawn il-proprjetajiet gew ikkunsidrati bhala proprjeta' wahda ... fl-ewwel relazzjoni... l-esponenti jaqsam il-valur totali tal-proprjeta' fil-proporzjon ta' kwart ... ghad-dar u tlett kwarti ghall-ghalqa.*

Dan allura jispjega l-konkluzjonijiet ta' l-esperti li l-Qorti ser tadotta hief illi trid tiehu in konsiderazzjoni l-kuntratt illi gie pubblikat wara illi nhalfet ir-relazzjoni cioe' dak li sar f'April 2006 meta Catherine Sammut bieghet sehmha mid-dar eskluż l-ghalqa, kif kienu ghamlu hutha Vincent u Mario Schembri pero' bl-ghalqa inkluzja. Ghalhekk il-konjugi Zammit gew ghandhom il-kwota ndikata fir-rapport ghaliex Sammut zammet sehemha mill-ghalqa li skond ir-relazzjoni peritali ghandha valur ta' tlett darbiet dik tad-dar. Huwa ghalhekk li l-Qorti tahseb li l-istess Catherine Sammut kienet gia' cediet sehemha bi ftehim verbali jew ossija li ma sarx b'att pubbliku u ghalhekk saret id-dikjarazzjoni bejn il-konvenuti a fol 190 izda li ma kienx ghadu sar kuntratt u din il-problema giet issanata bil-kuntratt ta' April 2006. Ghalhekk il-kwoti ndikati mir-relazzjoni peritali huma korretti.

Il-konvenuti jidhru illi qed jikkontestaw it-talba tal-atturi li jigu assenjati il-gardina fi Triq it-Torri, Mosta ai termini tal-principju stabbilit mill-Artiklu 503 tal-Kapitolu 16 illi jghid hekk;

Il-komproprjetarju li jkollu beni mmobbli minnhom infishom vicin ghal xi uhud mill-immobbli in komun li jkunu sejrin jinqasmu, jista' jitlob li daww il-beni mmobbli jkunu assenjati lilu bi stima, izda dan kemm il-darba jkun hemm immobbli ohra in komun li minnhom jista' jigi assenjat lil kull wiehed mill-komproprjetarju l-ohra sehem bejn wiehed u iehor ugwali.

L-artikolu ghalhekk jipprospetta li anke fejn ikun hemm iktar minn proprjeta' wahda li trid tinqasam, jekk xi hadd mill-kondividendi jkollu proprjeta' ohra tieghu biss li tmiss ma' xi wahda minnhom, ghandu dritt li jitlob li jigi assenjat dik il-proprjeta', purke anke l-partijiet l-ohra tal-qasma jkollhom ic-cans li jigu assenjati proprjetajiet ohra mmobbli. F'dan il-kaz ma jidhirx li l-mod kif giet prospettata d-divizjoni tista' tissodisfa dan ir-rekwisit ghaliex il-periti rrakkomandaw illi l-

attrici tigi assenjata l-proprjeta' imsemmija izda li mbaghad il-partijiet l-ohra jaqsmu r-rikavat tal-bejgh mill-proprjetajiet l-ohra. Ghalhekk fil-waqt li huwa certament desiderabbli li l-kondividendi jzommu ghall-inqas xi wahda mill-proprjetajiet dan ma jistax isir skond il-ligi jekk il-partijiet kollha ma jihdux ukoll sehem fi propjreta'. Kif irritenew il-Qrati taghna ghad-dritt moghti mill-Artikolu 503; *"Hemm limitazzjoni wahda u cioe' li jkun hemm immobbli ohra in komuni li minnhom jista' jigi assenjat lill kull wiehed mill-komproprjetarji l-ohra."* (Vol XXXII –ii- 291 u Vol III page 508). Il-Qorti ghalhekk se jkollha tordna l-bejgh tal-proprjetajiet kollha billi ma jistghux jinqasmu komodament ghalkemm il-Qorti ppruvat taghmel hi ukoll pjan ta' qasma ragonevoli izda minghajr ma rnexxilha.

Kif sewwa rrimarkaw l-esperti l-attur ma ghandux *locus standi* u ghaliex ma ghandu xejn mill-proprjeta' in kwistjoni u Paul Zammit ghandu biss sehem minn dak li xtara flimkien ma' martu.

Il-partijiet bhas soltu f'kawzi simili qed jghidu li ma ghandhomx ibatu spejjes u jwahhlu f'xulxin ghaliex kellha ssir il-kawza. Din il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan ir-ragunament ghaliex f'kawzi simili kull parti ghandha kull dritt tikkontesta pjan ta' qasma li jigi propost minn xi parti ohra u l-fatt li l-perit tekniku ikun adotta xi pjan ma jfissirx li b'daqshekk dik il-parti li opponiet ghandha tbat l-ispejjes kollha. Hu normali invece, li f'kawzi simili l-ispejjes jinqasmu skond il-kwoti appartenenti lill-partijiet rispettivi. Din m'hiex kawza ta' kreditu fejn min ma jhallasx meta ghandu jhallas ikun ipprovoka l-kawza u allura jsegwi li ghandu jhallas l-ispejjes. Kwantu ghall-konvenuti mbaghad dawn ma gabu ebda raguni ghaliex ma ghandhomx ibatu l-parti taghhom ta' l-ispejjes hlief li l-kawza saret mill-atturi, izda hu naturali li anke dawn kellhom kull dritt jistitwixxu l-kawza ladarba ma ridux jibqghu in komun mall-konvenuti.

Il-Qorti ghalhekk tiddeciedi l-kawza billi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u;

1. tiddikjara li l-proprjetajiet illi l-partijiet ghandhom in kopropjeta' ma humiex komodament divisibbli;

2. tichad ghalhekk it-tieni talba;

3. tichad it-tielet talba;

4. tichad ir-raba' talba;

5. tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-proprjetajiet segwenti u cioe;

49, Triq il-Kbira l-Mosta u l-ghalqa ta' Wata u r-rikavat jinqasam kwantu ghal nofs mill-attrici u tlieta minn erbghin (3/40) mill-konvenuti Joseph Schembri u Catherine Sammut u erbatax minn erbghin (14/40) mill-konvenuti konjugi Zammit (kwantu ghal wiehed minn ghaxra (1/10) minn Doris Zammit u tliea minn hamsa (3/5) minnhom flimkien);

Gardina 44, Triq it-Torri, Mosta kwantu ghan-nofs mill-attrici u wiehed minn ghaxra (1/10) kull wiehed minn Catherine Sammut, Joseph Schembri u Doris Zammit wahedha u wiehed minn hamsa (1/5) mill-konvenuti Zammit flimkien;

L-ghalqa ta' Buqana r-Rabat nofs mill-attrici u wiehed minn ghaxra (1/10) kull wiehed mill-konvenuti kull wiehed u wahda (barra Paul Zammit); l-istimi ta' l-AIC Alan Saliba kontenuti fir-relazzjoni tieghu ghandhom iservu ta' bazi ghal dawn il-licitazzjonijiet u cioe' rispettivament tlett mija u ghoxrin elf Lira Maltin (Lm320,000), tmienja u ghoxrin elf Lira Maltin (Lm28,000) u tmint elef Lira Maltin (Lm8,000);

Kopja Informali ta' Sentenza

L-ispejjes tal-kawza jinqasmu kwantu ghal nofs mill-atturi u l-konjugi Zammit tlieta minn tmienja (3/8), il-konvenuti Catherine Sammut u Joseph Schembri wiehed minn sittax (1/16) kull wiehed; il-konvenuti l-ohra ma ghandhom ibatu xejn ghaliex sehemhom huwa minimu.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----