MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-4 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 2/1993/1

Emmanuele Micallef u b'digriet tad-29 ta' Awwissu 2001 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Nataliza Spiteri armla ta' Emanuel Micallef stante l-mewt ta' l-istess Emanuel Micallef fil-mori tal-kawza

vs

Joseph, Filomena mart Carmelo Vella, Angelo, Doris mart John Cordina lkoll ahwa Micallef u missierhom, George Micallef u Dr. Paul Coppini biex jirraprezenta lill-assenti Giorgio, Anton u Theresa mart Carmelo Falzon lkoll ahwa Micallef u b'digriet tas-7 ta' Marzu 2002 Dr. Anton Refalo gie nominat kuratur deputat biex jirraprezenta lill-imsefrin Giorgio, Anton, u Theresa mart Carmleo Falzon ilkoll ahwa Micallef peress illi Dr. Paul Coppini gie elevat ghall-Magistratura u permezz ta' digriet moghtija fit-12 ta' April 2007 il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Angelo Micallef wara l-mewt ta' George Micallef

u l-legittimazzjoni tal-atti f'isem Marlon u Simon ahwa Micallef wara l-mewt tal-konvenut Joseph Micallef.

Din hija kawza li tittratta qsim ta' wirt.

Ic-citazzjoni tghid:-

Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat min-nutar Dr. Emmanuel George Cefai tas-6 ta' Frar 1980, il-konjugi Farrugia bieghu sehem indiviz ta' zewg terzi tal-fond numru hamsa u tletin (35), Triq il-Fontana, limiti ta' Victoria, Ghawdex lill-konvenut Angelo Micallef.

Illi Maria mart George Micallef mietet intestat fil-25 ta' Lulju 1995 u ghalhekk skond il-ligi wirtuha wliedha Joseph, Filomena mart Carmelo Vella, Angelo, Emmanuel, Giorgio, Theresa, Anton u Doris ahwa Micallef.

Illi l-attur irid jaqsam il-wirt provenjenti mill-wirt ta' ommu.

Illi b'att ta' bejgh fl-atti tan-nutar Dr. Paul Pisani tas-17 ta' Settembru 1991 il-konvenuti George, Theresa mart Carmel Falzon, Anthony, Filomena mart Carmelo Vella u Maria Dolores mart John Cordina bieghu dak li ddeskrivew bhala s-sehem taghhom ta' hamsa minn tmienja ta' terz indiviz mill-fond 36, Fountain Street, Fontana, filwaqt li b'att iehor tal-istess nutar tat-18 ta' Settembru 1991 il-konvenut l-iehor Joseph micallef ittrasferixxa dak li ddeskriva bhala sehemu ta' parti minn tmienja ta' terz indiviz tal-imsemmi fond, liema kwoti ppervjenew lilhom mill-wirt u successjoni ta' ommhom Maria mart George Micallef.

Illi dawn it-trasferimenti huma nulli ghaliex jitrattaw beni appartenenti lill-wirt mhux likwidat, u c-cedenti ghalkemm kellhom ishma fil-wirt ut sic ma kellhomx sehem fil-proprjeta' nnifisha u ghalhekk qatt ma setghu jittrasferixxu tali sehem almenu mhux minghajr il-firma tal-attur li wkoll ghandu sehem mill-imsemmi wirt.

Talab ghalhekk l-attur sabiex il-Qorti:-

1. Tiffissa u tistabilixxi l-konsistenzi formanti l-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn l-imsemmija Maria u George konjugi Micallef, liema beni jigi dikjarat li jikkonsistu u jikkomprendu dawk is-sustanzi li jirrizultaw waqt il-kors tal-kawza.
2. Tiffissa l-assi partikolari ta’ George Micallef billi jigi dikjarat li jikkonsistu f’nofs il-komunjoni tal-akkwisti hekk iffissata u f’dawk il-beni u sustanzi l-ohra li jirrizultaw fil-kors tal-kawza.
3. Tiffissa l-assi partikolari ta’ Maria Micallef billi jigi dikjarat li jikkonsistu f’nofs il-komunjoni tal-akkwisti hekk iffissata u f’dawk il-beni u sustanzi li jirrizultaw fil-kors tal-kawza.
4. Taqsam il-beni appartenenti lil Maria Micallef fi tmien porzjonijiet li jigu assenjati wahda kull wiehed lil Joseph, Emmanuel, Angelo, Filomena mart Carmelo Vella, Giorgio, Theresa mart Carmelo Falzon, Anton u Doris mart Ganni Cordina lkoll ahwa Micallef.
5. Tiddikjara bhala nulli u bla effett legali l-imsemmija zewg atti ta’ bejgh pubblikati min-Nutar Paul Pisani.
6. Fin-nuqqas li tilqa’ t-talba numru hamsa (5), hawn fuq imsemmija, tordna d-divizjoni tal-fond bin-numru sitta u tletin (36), Triq il-Fontana fuq imsemmi u tassenja porzjoni ta’ parti minn tmienja ta’ terz lill-attur u r-rimanenti porzjoni tassenjaha lill-konvenut Angelo Micallef u jekk il-fond jirrizulta mhux kommodament divizzibli tordna l-bejgh tieghu bis-subbasta.
7. Tahtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att ta’ divizjoni tal-beni tal-konjugi Micallef f’jum, hin u lok li jigu ffissaati ghal dan il-ghan bl-intervent ta’ kuraturi nominandi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att opportun.

Bl-ispejjez.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ Dr. Paul Coppini li b’digriet tas-26 ta’ Jannar 1993 gie nominat bhala kuratur

deputat biex jirraprezenta lill-assenti Giorgia, Anton u Theresa Falzon ahwa Micallef[1]:-

1. Illi mhux edott mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza u ghalhekk jirrimetti ruhu ghall-provi.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata minn Joseph, Filomena mart Carmelo Vella, Angelo, Doris mart John Cordina lkoll ahwa Micallef[2] eccepew:-

1. Illi preliminarjament ic-citazzjoni odjerna hija nulla minhabba illi tikkontjenti fiha kumulu ta' azzjonijiet illi jitwieldu minn premessi u atti guridici illi ma huma bl-ebda mod konnessi ma' xulxin.
2. Illi fil-meritu u bla pregudizzju, l-attur ma ghandu ebda dritt li jimpunja att maghmul bejn terzi illi ghalih huwa *res inter alios acta*, u kwindi il hames talba tieghu ma tistax tirnexxi.
3. Illi fil-meritu wkoll, l-attur ma jistax jitlob divizjoni tal-fond numru 36, Triq il-Fontana, Fontana ghaliex fuq iz-zewg terzi li akkwista Angelo Micallef ta' dan il-fond minghand il-konjugi Farrugia, l-attur ma ghandu u qatt ma kellu l-ebda drittijiet u lanqas qatt ma kellu ebda konnessjoni, u ghalhekk ma ghandu ebda interess guridiku fuq dawn iz-zewg terzi minn dan il-fond u lanqas ma jista' jitlob il-licitazzjoni ta' dan il-fond.
4. Illi salv li jigu verifikati l-kwoti u l-assi tal-wirt, il-konvenuti ma jopponux ghall-qasma tal-wirt, b'dan li m'ghandhomx ibaghatu l-ispejjez tal-kawza ghaliex qatt ma rrifjutaw li jaqsmu l-assi ereditarji ta' ommhom.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata minn Joseph Micallef[3], dan eccepixxa:-

1. Illi fir-rigward tat-talbiet fejn qieghed jintalab dikjarazzjoni ta' nullita' tal-kuntratti, ma humiex gustifikati. Semmai l-attur jista' biss jirreklama l-ineffikacja taghhom fil-konfront tieghu.

---

[1] Fol. 35.
[2] Fol. 37.
[3] Fol. 41.

2. Illi ghal dik li hija divizjoni tal-eredita' tal-mejta Maria Micallef, huwa ma jopponix ghat-talba salv il-verifika tal-konsistenzi tal-assi u kwoti rispettivi.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata minn Filomena mart Carmelo Vella fis-26 ta' Marzu 1993[4], hija eccepiet li ma topponix ghall-qsim tal-wirt diment li ssir il-verifika tal-kwoti spettanti lill-partijiet u l-konsistenza tal-assi ereditarji.

Rat id-digriet moghti fit-30 ta' Marzu 1993[5] li permezz tieghu nhatar il-perit Guido Vella bhala perit gudizzjarju.

Rat ir-rapport tal-perit gudizzjarju ikkonfermat bil-gurament fit-3 ta' April 2003[6] u r-rapport addizzjonali li gie kkonfermat bil-gurament fis-16 ta' Dicembru 2005[7]. Dan ir-rapport addizzjonali sar wara li b'digriet moghti fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2004[8], il-Qorti ordnat lill-perit gudizzjarju sabiex jirrelata kien possibbli ***"li l-attur jiehu s-sehem tieghu, liema sehem l-istess attur jiddikjara li hu 1/24 mill-fond stess"***. Rat id-digriet moghti fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2006 li permezz tieghu l-Qorti estendiet l-inkarigu tal-perit gudizzjarju *"sabiex jirrelata dwar jekk tittiehed wiehed minn erbgha u ghoxrin (1/24) mill-proprjeta' in kwistjoni, jekk apparti kull kwistjoni legali, jekk dan hux possibbli stante li l-attur ghandu proprjeta' kontigwa u jekk f'kull kaz jigix rekat hsara lill-post"*. Rat ir-rapport addizzjonali li gie mhejji mill-perit Guido Vella u kkonfermat bil-gurament fil-15 ta' Novembru 2006[9].

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Marzu 2006 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-25 ta' Ottubru

[4] Fol. 44.
[5] Fol. 47.
[6] Fol. 107.
[7] Fol. 167.
[8] Fol. 163.
[9] Fol. 204.

2006, b'dan li l-partijiet inghataw zmien biex jaghmlu nota ta' sottomissjonijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-attrici fl-24 ta' April 2007 u n-nota tal-konvenuti prezentata fit-2 ta' Mejju 2007.

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Marzu 2007 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Mill-atti jirrizulta li permezz ta' dawn il-proceduri qieghed jintalab il-qsim tal-wirt tal-genituri (Maria u George konjugi Micallef) tal-kontendenti.

2. Minkejja li din hija kawza li ilha pendenti quddiem il-Qorti xejn inqas minn tlettax-il sena, il-provi huma skarsi. Mill-atti processwali jidher li:-

(a) Maria Micallef kienet it-tifla ta' Angelo Bajada. Fil-5 ta' Mejju 1947 miet missierha u permezz ta' testment li ghamel fis-27 ta' Mejju 1946 fl-atti tan-nutar Francis Refalo[10] halla l-fond numru hamsa u tletin (35), Triq Fontana, Fontana[11] lit-tlett uliedu Mose, Manweli u Maria Micallef ahwa Bajada (igifieri omm il-kontendenti).
(b) Permezz ta' att pubbliku tan-nutar Dr. Antonio Galea li sar fis-26 ta' Settembru 1956[12], Manweli biegh lill-huh sehemu mill-fond numru 36 (gja' 35), Fountain Street, Fontana limiti Victoria, Ghawdex cjoe' terz (1/3).
(c) Permezz ta' att iehor tal-istess nutar ippubblikat fil-25 ta' April 1962, Mose' biegh is-sehem li

[10] Fol. 14.
[11] Il-Qorti qeghda tifhem li sussegwentement dan il-fond inghata n-numru sitta u tletin (36) [ara fol. 17]
[12] Fol. 16.

kellu f'dan il-fond, cjoe' zewg terzi (2/3) lil George u Maria Farrugia (din ta' l-ahhar kienet it-tifla ta' dan Mose').

(d) B'att tan-nutar Dr. Emmanuel George Cefai tas-6 ta' Frar 1980[13], George u Maria Farrugia bieghu lill-konvenut Angelo Micallef is-sehem taghhom ta' zewg terzi (2/3).

(e) Min-naha taghha Maria mart George Micallef (omm il-kontendenti) mietet intestata fil-25 ta' Lulju 1955 u skond il-ligi wirtuha t-tmien uliedha (cjoe' Joseph, Filomena mart Carmelo Vella, Angelo Micallef, Emmanuel (l-attur), Giorgio, Theresa, Anton u Doris ahwa Micallef). Dan ifisser li kull wiehed mill-kontendenti ghandu parti minn tmienja (1/8) mill-assi ereditarji ta' ommhom. Il-wirt ta' Maria Micallef jinkludi t-terzi indiviz (1/3) li kellha f'dan il-fond.

(f) Permezz ta' att ta' bejgh ippublikat min-nutar Dr. Paul Pisani fis-17 ta' Settembru 1991[14], il-konvenuti George, Theresa mart Carmel Falzon, Anthony, Filomena mart Carmelo Vella u Maria Dolores mart John Cordina bieghu s-sehem taghhom fl-imsemmi fond lill-konvenut Angelo Micallef. Mentri b'att iehor tal-istess nutar tat-18 ta' Settembru 1991[15] il-konvenut l-iehor Joseph Micallef biegh lill-istess Angelo Micallef dak li ddeskriva bhala s-sehem tieghu mill-istess fond u provenjenti mill-wirt ta' ommu.

(g) Il-perit tekniku nkarigat mill-Qorti ghamel stima tal-fond fl-ammont ta' hamsa u tletin elf lira Maltija (Lm35,000)[16].

(h) B'hekk **illum** l-attrici Natalizia Spiteri ghandha 1/24 mill-fond in kwantu hija l-eredi ta' l-atturi originali Emmanuele Micallef. Min-naha l-ohra l-konvenut Angelo Micallef, in segwitu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' akkwist fuq imsemmija ghandu 23/24 tal-fond.

3. Fir-rigward tal-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konjugi Maria u George Micallef ma tressqu l-ebda provi ta' assi li setghu kienu parti minn din il-komunjoni. Kull m'hemm fl-

[13] Fol. 20.
[14] Fol. 92.
[15] Fol. 95.
[16] Fol. 111.

atti hija nota kongunttiva[17] (bla data meta giet prezentata) fejn jinghad li l-valuri tal-beni in divizjoni huma:-

(a) Assi tal-koakkwisti……………………Lm15,000;
(b) Assi partikolari ta’ George Micallef inkluz nofs il-ko-akkwisti……………………...……..Lm10,000;
(c) Assi partikolari ta’ Maria Micallef inkluz nofs il-ko-akkwisti……………………...……..Lm10,000;

Il-Qorti ma rnexxilhiex issib mill-atti x’kienu dawn il-beni u lanqas ma tressqet l-icken prova dwar l-istess. Sahansitra kemm minn rikors li pprezentat l-attrici Natalizia Spiteri[18] u minn risposta li pprezentaw il-konvenuti fl-10 ta’ Dicembru 2003[19] ghall-rikors ta’ l-attrici jidher li apparti l-s-sehem fil-fond 36, Triq il-Ghajn, Fontana, Ghawdex (li kellha omm il-kontendenti) m’hemmx iktar assi ereditarji.

4. Fl-ewwel lok, il-Qorti tiddikjara li ser tichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti Joseph, Filomena mart Carmelo Vella, Angelo, Doris mart John Cordina lkoll ahwa Micallef li c-citazzjoni hija nulla ghaliex fiha kumulu ta’ azzjonijiet. It-talbiet jittrattaw il-qsim tal-wirt tal-genituri tal-kontendenti. Imbaghad permezz tal-hames (5) talba l-attrici qeghda tippretendi li ghandha dritt li timpunja zewg kuntratti (li ghalihom l-awtur taghha u lanqas hi ma kienu parti) li permezz taghhom uhud mill-konvenuti bieghu lill-konvenut l-iehor sehemhom mill-fond in kwistjoni u li kien provenjenti mill-wirt ta’ ommhom li kif rajna mietet fil-25 ta’ Lulju 1955. Fil-kaz odjern, fejn l-uniku prova li tressqet hija li ommhom Maria Micallef kellha terz (1/3) indiviz mill-fond numru 36, Triq il-Ghajn, Fontana, il-Qorti ma tarax kif il-hames talba setghet teffetwa l-qasma tal-wirt mehud in konsiderazzjoni li qeghdin nitkellmu fuq sehem (parti minn terz [1/3]) minn fond wiehed biss. Jidher li fil-mori tal-proceduri l-attrici rrejalizzat li din it-talba ma setghet twassalha mkien, tant li fl-access li sar fit-12 ta’ April 2007

[17] Fol. 54.
[18] Fol. 137.
[19] Fol. 141.

irrinunzjat ghal din it-talba. Ir-riferenza li ghamlu l-konvenuti ghas-sentenza fl-ismijiet **Angelo Fenech et vs Pawlu Grech et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[20] fl-24 ta' Settembru 2001 m'hijiex rilevanti in kwantu l-fattispecjie ta' dak il-kaz kienu ghal kollox differenti. F'dik il-kawza l-atturi kienu qeghdin jitolbu sabiex bejgh ta' mobbli jigi rexxiss minhabba zball u/jew frodi u fl-istess citazzjoni ghamlu talba sabiex il-Qorti tiddeciedi li l-vettura ma kienitx tal-kwalita' tal-bejgh.Gustament, il-Qorti osservat li l-atturi kienu *"f'azzjoni wahda, jikkontemplaw ghemil tal-imharrek li jirrendi null il-ftehim, u wkoll in-nuqqas ta' twettiq min-naha tal-istess imharrek tar-rabta kontrattwali li huwa dahal fiha bl-istess bejgh"* (fol. 9 tas-sentenza). Il-Qorti sewwa kkonkludiet li l-azzjoni kienet kontradittorja. Fil-kaz taghna m'ghandna xejn minn dan.

5. Fir-rigward tal-hames talba, qeghda tintalab dikjarazzjoni li l-kuntratti li saru fis-17 ta' Settembru 1991 u t-18 ta' Settembru 1991 fl-atti tan-nutar Dr. Paul Pisani huma nulli, il-Qorti ma taqbilx. It-tezi ta' l-attrici hi li peress li l-beni li gew trasferiti jappartjenu lill-wirt mhux likwidat ta' omm il-kontendenti, dakinhar li saru l-kuntratti kien ghad m'ghandhomx is-sehem fil-proprjeta' nnifisha u ghalhekk ma setghux jitrasferixxu tali sehem. Waqt l-access li sar fit-12 ta' April 2007, l-attrici ddikjarat li ma kellix iktar interess f'din it-talba u rrinunzjat ghaliha. F'kull kaz u bla pregudizzju ghal din id-dikjarazzjoni, din il-Qorti taqbel mat-tezi espressa mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Carmelo Sultana noe vs Nobbli Guido Sant Fournier et noe** [Citaz. Nru: 758/60] deciza fis-17 ta' Marzu 1969, u fejn gie ddikjarat:- ***"Jekk imbaghad il-haga mibjugha tibqa' fil-kwota tal-bejjiegh, il-bejgh hu pienament effikaci****; jekk tigi assenjata lill-kondivident iehor, il-bejgh ikun ineffikaci u l-kondivident li lilu tkun misset ikun jista' jirrevendikaha minghand ix-xerrej. Billi l-effett tad-divizjoni hu li l-kwota ideali tikkonkretizza ruha fil-kwota reali li tohrog mill-istess divizjoni, il-kondivident jitqies bhallikieku kien proprjetarju ta' din il-kwota reali sa mill-bidu tal-komunjoni u d-divizjoni 'serve a dare forma concreta e*

[20] Onor. Imhallef Joseph R. Micallef.

tangibile al diritto che (il condomino) aveva prima'". Il-kawza **Avukat Dr. Joseph Vella noe vs Teresa Bonnici et** [Cit. nru: 552/65] deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla fl-14 ta' Gunju 1967 kienet dwar talba tal-attur sabiex il-konvenuti jigu mgieghla jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' att ta' bejgh ta' fond wara li kien sar konvenju ghal trasferiment ta' fond li fih kellhom sehem terzi li ma kienux firmatarji ghal konvenju. Dan il-fond kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konvenuta u zewgha li kien mejjet, u l-konvenju kien gie ffirmat mill-mara u wiehed mill-werrieta tar-ragel. F'dan il-kaz partikolari l-Qorti ma ddikjaratx li ma setax isir il-bejgh, izda ddiferiet il-kawza *sine die* sakemm issir l-azzjoni tal-likwidazzjoni u qasma tal-komunjoni tal-akkwisti li taghha l-fond kien jifforma parti. F'din is-sentenza saret riferenza ghall-kummenti tal-awturi Taljani, in kwantu l-Artikolu 495 tal-Kodici Civili huwa identiku ghal Art. 679 tal-Kodici Taljan tal-1865. Il-kumment generali huwa li ghal fini ta' dan il-provvediment m'ghandix issir distinzjoni bejn l-aljenazzjoni ta' kwota intelletwalli u dik ta' kwota f'haga determinata li hija nkluza f'patrimonju komuni. Il-bejgh ikun qieghed isir taht il-kundizzjoni implicita li dik il-kwota tigi assenjata lill-bejjiegh meta ssir il-qasma. B'hekk il-bejgh ikun ineffikaci biss jekk meta ssir il-qasma l-oggett aljenat jigi assenjat lil xi komproprjetarju iehor. Il-posizzzjoni taht il-ligi Taljana hija regolata mill-Artikolu 757, in kwantu *"ogni coerede e' reputato fin dall'apertura della successione solo e immediate successore nei beni della sua porzione, ed e' come se non avesse mai avuto diritti sugli altri beni ereditari. Alla natura dichiarativa e' connessa pertanto la retroattivita' degli effetti della divisione: tutti gli atti di disposizione compiuti da un coerede sopra beni che sono finite in mano d'altri rimangono inefficaci, e corripsondentemente ciascun coerede riceve I beni liberi da pesi eventualmente imposti da altri coeredi"* (*Istituzioni di Diritto Civile*, Alberto Trabucchi, Cedam, 1992, pagna 840). Ghalhekk f'kull kaz il-hames talba ma tistax tigi milqugha.

6. Fir-rigward ta' qsim ta' wirt jew proprjeta' komuni, wiehed jista' jsemmi dawn il-principji:-

(a) Il-kondividenti ghandhom dritt li jiehdu sehemhom mill-hwejjeg komuni *in natura*.

(b) Il-licitazzjoni ghandha ssir bhala rimedju straordinarju meta l-qasma ma tistax issir kommodament u minghajr hsara, cjoe' minghajr pregudizzju ghall-kondividenti[21]. Kif intqal fis-sentenza riportata fil-Volum XXXIII.i.329 fuq interpretazzjoni ta' l-artikolu 501 (2) tal-Kodici Civili; *"kommodament, igifieri minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti, minghajr diskapitu, igifieri m'ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu"*. Certament li din hija kwistjoni ta' apprezzament ta' fatt. M'hijiex necessarja l-impossibilita' tal-qasma *in natura*, in kwantu fil-principju kull post jista' jigi diviz, salv ghall-kazijiet ta' l-impossibilita' assoluta minhabba l-konformazzjoni jew l-estensjoni tal-post.

(c) Sabiex jigi stabbilit jekk il-kondivendenti jippossjedu fi kwoti ndaqs jew dizugwali, wiehed irid ihares biss lejn il-mument li fih tkun twieldet il-komunjoni (ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fit-2 ta' Marzu 1959 fil-kawza fl-ismijiet **Romeo Fleri et vs Giuseppe Portelli et** – Vol. XLIII.ii.657)[22]. Dan il-fatt ikollu effett fuq l-applikazzjoni tal-Artikolu 510[23] tal-Kodici Civili, cjoe' jekk l-ishma ghandhomx jitilghu bix-xorti jew b'assenjazzjoni ghal kollox jew parti (f'kaz li l-kwoti tal-

---

[21] Ara per ezempju sentenzi riportati fil-Volum XXXIII.i.329 u XXXVIII.i.105. Fil-kawza fl-ismijiet **Marianna Mallia ed altri vs Sindaco Dr. Giuseppe Falzon ed altri** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' April 1887 (Vol. XI.303) gie sottolinejat:- *"..... la licitazione non e', in sostanza, che un modus divisionis – L'azione per la divisione, dice Carri – vol. quinto, pag. 319, comprende virtualmente domanda per la vendita allo incanto, vale a dire che, se la divisione degli stabili non puo' essere fatta commodamente, la vendita all'incanto viene ordinate come una conseguenza necessaria dell'azione per la divisione".*

[22] Ara wkoll sentenza riportata fil-Volum XVII.ii.182 fl-ismijiet **Farrugia vs Camilleri ed altri** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Frar 1900 fejn gie kkonfermat li *"la facolta' concessa alla Corte coll'articolo 206 dell'Ordinanza No. VII del 1868, di determinare se si debba procedure alla divisione per estrazione a sorte o per assegnazione in tutto o in parte, ove I condividenti concorrano in parti ineguali, non ha luogo quando tale disuguaglianza non ha avuto luogo nel tempo in cui fu costituita la comunione, ma ebbe causa dalla riunione di due o piu' quote, avvenuta pel fatto volontario di uno o piu' consorti, dopo la nascita del titolo con cui fu stabilita la comunione"*. F'dan is-sens ukoll hi s-sentenza riportata fil-Volum XVI.ii.341.

[23] *"Art. 510(1) L-ishma jigu mtellghin bix-xorti.*
(2) Izda kemm-il darba l-ishma tal-partijiet li jkunu qeghdin jaqsmu ma jkunux indaqs, il-qorti tiddecidi jekk l-ishma ghandhomx jigu mtellghin bix-xorti, jew jekk il-qsim ghandux isir b'assenjazzjoni ghal kollox jew b'parti".

partijiet huma dizugwali). Fejn il-kwoti huma dizugwali, hija d-diskrezzjoni tal-Qorti jekk il-qasma ghandix issir bix-xorti jew b'assenjazzjoni.

(d) Il-gurisprudenza lokali tidher li hi fis-sens li sabiex wiehed jistabilixxi jekk oggett huwiex kommodament divizibbli, irid jirreferi mhux ghall-perjodu meta qeghda ssir il-qasma imma meta tinholoq il-komunjoni. F'dan ir-rigward issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Gouder ed versus Zahra** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Novembru 1898:- *"Medesimamente, se l'asse o la cosa comune non e' divisibile tra I coeredi od I consorti, non puo' uno di essi, mediante acquisti posteriori, riunire nella sua persona piu' quote, ad oggetto di provocare una divisione per assegnazione, e cosi' arrogarsi quasi un diritto di scelta contro il voto della legge. Vedasi sentenza Appello 21 aprile 1887, nella causa Mallia vs Dr. Falzon"*. Fil-kawza fl-ismijiet **Paolo Attard ed altri vs Paolo Bonavia ed altri** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Frar 1926[24], gie osservat:- *"Intanto e' di legge espresso che il diritto di chiedere ed ottenere la divisione compete a qualunque dei consorti indipendentement dall consistenza della quota di condominio rispettiva, ed ancora che ciascuno dei consorti ha diritto – se fattibile – ad avere in natura la sua parte dei beni in divisione.* ***Un successivo raggruppamento di quote di condominio non puo' attribuire ad alcuni soltanto dei consorti il diritto di ottenere un modo di divisione diverso da quello che deve adottarsi per gli altri consorti, da che questo tenderebbe a determinare un trattamento diverso tra persone intitolate ad identico trattamento perche' rivestite di un diritto uguale. Che, tenendosi presente pertanto il tempo in cui ebbe origine la comunione del fondo in atti, che vuol farsi cessare colla divisione o licitazione in domanda, per determinare la divisibilita' a senso di legge del fondo commune nella fattispecie presente, tale fondo non risulta capace di una divisione comoda e senza discapito tra I contendenti tuti nella proporzioni indicate nell'ato di citazione, e***

[24] Vol. XXVI.ii.244.

quindi si impone la licitazione del fondo medesimo”[25]. Il-kawza fl-ismijiet **Melkisedek Deguara vs Rose Calleja et** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili[26] fit-3 ta’ Ottubru 2003 kienet ukoll titratta l-qasma ta’ wirt li kien jikkonsisti biss f’post wiehed. Il-Qorti ddikjarat:- *“Issa biex wiehed ikun in grad jistabilixxi jekk il-qasma tistax tigi materjalment stabbilita ghandu jittiehed qies tal-mument u ta’ l-importanza tal-kwoti fiz-zmien li fih isir il-ftuh tas-successjoni. Dan appuntu ghaliex huwa dan iz-zmien li fih titwieled il-komunjoni, u allura l-azzjoni tad-divizjoni”*.Fil-ktieb *Codice Civile Annotato con La Gurisprudenza della Corte Costituzionale, della Corte di Cassazione e delle Gurisdizioni Amministrative Superiori* (G. Pescatore u C. Ruperto) hemm rapportata sentenza tal-Qorti tal-Kassazjoni:-*“in tema di divisione ereditaria, per l’accertamento della comoda (o meno) divisibilita’ degli immobili, ai sensi dell’art. 720, deve aversi riguardo al numero delle quote che spettano agli originari chiamati (di primo grado: una quota per ogni grado; di secondo grado: una quota per ogni stripe) che abbiano accettato, senza che abbia rilievo il fatto che ad uno dei condividenti sia succeduta al momento della divisione una pluralita’ di soggetti, trovando il relative diritto riconoscimento solo successivamente con riguardo alla ulteriore divisione della quota spettante al loro dante causa (Cass. 3 agosto 1990, n. 7835)”*[27]. Pero’ dwar dan l-aspett jidher li hemm diskordju. Hekk per ezempju jinghad ukoll:- *“Ai fini dell’accertamento della comoda divisibilita’ degli immobili deve aversi riguardo alla situazione economica (consistenza e valore) e giuridica (numero ed entita’ delle quote) dei beni al momento della divisione e non a quello della aperture della successione, e, quindi, anche alla eventuale concentrazione di piu’ quote nella persona di un solo coerede”* (*Commentario breve al Codice Civile, Complement o Gurisprudenziale* Giorgio Cian u Alberto Trabucchi (1996) pagna 608).

---

[25] Insenjament li jirrizulta li gie addottat ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Baldacchino vs Calcedonio Zammit et** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta’ Dicembru, 1935 (Vol. XXIX.ii.864).
[26] Onor. Imhallef Philip Sciberras.
[27] Vol. 1pagna 741.

(e) L-Artikolu 503 tal-Kodici Civili japplika biss *"….kemm-il darba jkun hemm immobbli ohra in komun li minnhom jista' jigi assenjat lil kull wiehed mill-komproprjetarji l-ohra sehem bejn wiehed u iehor ugwali"*. Regola li kif ser naraw iktar 'il quddiem, fil-kaz odjern ma tistax issib applikazzjoni in kwantu ma jezistux ic-cirkostanzi kontemplati minn dan l-Artikolu tal-ligi.

7. Jidher ghalhekk li l-fond numru sitta u tletin (36), Triq il-Ghajn, Fontana, Ghawdex huwa l-uniku fond li jappartjeni lill-partijiet u l-kontestazzjoni kollha hi minhabba l-fatt li l-attrici tippretendi li ghandha tinghata parti mill-ambjenti minn dan il-fond bhala sehemha sabiex tkun tista' zzidha mal-proprjeta' taghha li tinsab biswit (37, Triq il-Ghajn, Fontana). Min-naha tieghu l-perit tekniku rrelata li s-sehem li ghandha l-attrici fil-fond li jrid jinqasam ***"huwa zghir wisq biex jiggustifika x-xoghol strutturali estensiv li jkun irid isir sabiex jinqalghu hitan u jinbnew mill-gdid, inkluz it-tlestija tal-istess hitan, tal-paviment u tal-bjut involuti"***[28]. Il-perit kompla jispjega li, ***"m'huwiex possibbli li tinqata' parti wahda minn erbgha u ghoxrin (1/24) tal-fond minghajr ma jigi rekat hsara lill-post"***. Huwa minnu li l-opinjoni ta' perit gudizzjarju hija biss prova, u l-Qorti m'hijiex marbuta biha. Kif inghad fis-sentenza **Spiteri Tiles Ltd vs Raymond Borg**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta` Frar, 2002, huwa veru li l-Qorti ma hiex marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha nnfisha (ara Art. 681 tal-Kap. 12), min-naha l-ohra jibqa` jippersisti l-fatt li konkluzjonijiet fuq natura purament teknika, din il-Qorti *"ma tistax taghmlu b`mod legger jew kapriccuz. Il-konvinzjoni kontrarja taghha kellha tkun ben informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta` aspett tekniku tal-materja taht ezami"*.

---

[28] Fol. 207.

8. Fejn il-fond m'huwiex kommodament divizibbli bejn il-partijiet allura m'hemmx triq ohra ghajr il-licitazzjoni. F'dan is-sens hija s-sentenza **Speranza Vella vs Antonio Sciberras nomine** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili u deciza fis-6 ta' Marzu 1948: *"meta l-beni ma jistghux jitqasmu kommodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati"*. Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Conti vs George Tonna** deciza mill-Prim'Awla fl-24 ta' Marzu, 1983 intqal: *"Mill-banda l-ohra l-artikolu 552*[29] *tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda, ta' l-istess valur, dawn il-beni jigu mibjigha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom"*[30]. Fil-kaz odjern ma jirrizultax li hemm xi beni ohra in komun u b'applikazzjoni ta' dawn il-principji l-Qorti ser tipprocedi skond ma jinghad fl-Artikolu 515 tal-Kodici Civili.

9. Waqt l-access li sar fit-12 ta' April, 2007, Emanuel Spiteri (ir-ragel tal-attrici Natalizia Spiteri li kien qieghed jidher fl-interessi ta' martu) iddikjara li l-attrici kienet sahansitra lesta li tircievi bhala sehemha *in natura* wiehed minn erbgha u ghoxrin (1/24) tas-sular ta' isfel biss u tirrinunzja ghad-dritt fir-rigward tas-sulari l-ohra. Dan in kwantu l-mod kif inhu mqassam il-fond huwa altru milli evidenti li m'huwiex possibbli li l-fond intjier jinqasam f'sehem ta' 23/24 u 1/24. Waqt l-access li sar fit-12 ta' April 2007, il-perit tekniku esprima l-fehma tieghu li l-fond in kwistjoni huwa zghir u li *"bil-pjan ta' qasma li qeghda tipproponi llum l-attrici, il-fond xorta m'huwiex kommodament divizibbli. Fil-fehma tal-perit ser issir wisq hsara (fil-valur intrinsiku tal-fond numru 36) biex l-attrici tiehu sehemha in natura. Dan peress li t-tieni kamra ser tidjieq ukoll mehud in konsiderazzjoni li l-fond numru 36*

[29] Illum Art. 515 tal-Kodici Civili.

[30] *"anke fil-kaz ta' dubju dwar id-divizibilita` ta' fond il-Qorti trid timxi fuq il principju li fond ma jigix smembrat b'mod li l-valur tieghu jigi deppREZZAT." (**Testaferrata Nicholas Jensen pro et noe. vs Spiteri Debono Nobbli Anna Maria pen.** PA Qorti Civili deciza fit-28 ta' Jannar 2002, u **George Cassar et vs Carmen u Emanuel Forace, u Rose u John Consiglio** deciza mill-PA Qorti Civili fid-29 ta' April 2003).*

huwa mibni bhala dar ta' abitazzjoni". Il-perit tekniku spjega wkoll li fis-sular ta' isfel hemm kmamar li ghalkemm ilhom snin twal li nbnew, ma jidhrux li huma mibnija skond il-ligi. Fuq quddiem kull m'hemm huma zewgt ikmamar, li mit-tieni wahda l-attrici qeghda tippretendi li tiehu parti minnha sabiex izzidha mal-fond numru 37. Zied ighid li fuq il-parti ta' wara tal-fond suppost hemm bitha b'ghaxar piedi tul, izda kif jirrizulta mill-verbal tal-access u anke l-pjanta[31] li hejja l-perit tekniku ma tezisti l-ebda bitha in kwantu fejn suppost hemm din il-bitha huwa mibni. Il-Qorti ikkonstatat dawn il-fatti personalment meta sar l-access fit-12 ta' April, 2007. Ix-xoghol li jrid isir jekk wiehed kellu jilqa'd-divizjoni proposta mill-attrici, ghandu skond il-perit tekniku jkun kopert minn permess ta' zvilupp. Anke minn dan l-aspett ser ikun hemm diffikultajiet u kumplikazzjonijiet jekk wiehed jilqa' l-proposta ta' l-attrici li jistghu jwasslu biex ikollu jitnehha dak il-bini li m'huwiex konformi mar-regolamenti tal-bini. F'dik l-eventwalita' kull spazju mibni skond il-ligi izid fil-valur u l-htiega tieghu[32]. Il-Qorti tifhem ukoll li l-valur tal-fond, jekk tigi addottata l-proposta ta' l-attrici, ser ikompli jonqos. Ghalkemm il-kejl superficjali li qeghda tippretendi li ghandha tigi assenjata l-attrici mill-fond huwa ta' circa 3.4 metri kwadri, dan il-fatt jista' jwassal biss sabiex ikompli jickien fond li diga' ghandu spazju limitat (it-tieni kamra li hija miftuha, ser tkompli tidjieq in kwantu parti minn dan l-ambjent qieghed iservi bhala kuridur li jibda minn wara l-bieb principali). Ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti m'hijiex tal-fehma li l-fond huwa kommodament divizibbli. Il-konkluzjoni li tasal ghaliha l-Qorti hi li kejl ta' 3.4 metri kwadri m'huwiex kejl zghir meta wiehed iqies il-kobor tal-ambjenti li hemm fil-fond in kwistjoni u l-argument li ressaq il-perit tekniku. Dan apparti l-fatt li ma tressqet l-ebda raguni valida ghalfejn il-Qorti ghandha tiddipartixxi minnha u wisq

[31] Fol. 171.

[32] *"Qualsiasi incomodo potuto derivare da una tale divisione ad uno dei condividenti, ed anche solo l'elevazione di un muro divisorio a singolo anzi che a doppio e' motivo sufficiente per dar luogo alla licitazione invece che alla reale divisione"* (Vol. XXVI.ii – 14 ta' Gunju 1927 fl-ismijiet Grazio Mallia vs Carlo Vassallo ed altri).

anqas giet prodotta xi prova kuntrarja li setghet tiskossa l-konkluzjonijiet milhuqa mill-perit tekniku. Mehud ukoll in konsiderazzjoni l-insenjament tal-gurisprudenza lokali (ara paragrafu 6(d) tas-sentenza), it-talba sabiex l-attrici tiehu sehemha in natura mill-fond in kwistjoni ma jidhirx li tista' tirnexxi.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tan-nullita' tac-citazzjoni sollevata mill-konvenuti Joseph, Filomena mart Carmelo Vella, Angelo, Doris mart John Cordina lkoll ahwa Micallef (fol. 37);

2. Ghal kull buon fini tichad il-hames talba tal-attrici;

3. Tiddikjara li l-assi ereditarji tad-decujus Maria Micallef jikkonsistu fit-terz (1/3) tal-fond numru sitta u tletin (36), Triq tal-Ghajn, Fontana, Ghawdex u tordna li l-fond kollu ghandu jinbiegh in licitazzjoni taht l-awtorita' ta' din il-Qorti u r-rikavat ghandu jinqasam bejn il-partijiet skond il-kwota rispettiva taghhom b'dan li l-bejgh ghandu jibda fuq prezz ta' tlieta u erbghin elf lira Maltija (Lm43,000)[33]. Fir-rigward tad-decujus George Micallef ma jirrizultax li hemm assi ereditarji.

Fir-rigward ta' l-ispejjez tordna li l-ispejjez tal-ewwel eccezzjoni ikunu a karigu tal-konvenuti li ssollevawha filwaqt li l-ispejjez tal-hames talba a karigu tal-attrici, u ghal kumplament dawn ghandhom jigu sopportati mill-attrici in kwantu ghal wiehed minn erbgha u ghoxrin (1/24) u l-kumplament mill-konvenuti, b'dan li l-ispejjez tal-access li sar fit-12 ta' April, 2007 u r-rapporti tal-perit tekniku tat-2 ta' Dicembru 2005 u tad-9 ta' Novembru 2006 ghandhom jigu sopportati mill-attrici li baqghet

[33] Mehud in konsiderazzjoni li l-istima tal-perit giet prezentata 19 ta' Frar, 2003 u bla dubju kien hemm awment fil-valur tal-proprjeta' matul dawn l-ahhar erbgha (4) snin.

tinsisti sa l-ahhar li l-fond meritu tal-kawza huwa kommodament divizibbli. Spejjez relatati mat-tieni talba huma a karigu esklussiv tal-attrici.

< Sentenza Finali >

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