MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 221/1995/1

Michael Cremona u Angela mart Paul Sultana

vs

Victoria mart Lawrence Pace u l-istess Lawrence Pace bhala mandatarju tal-imsefrin Anthony, Emanuel u Joseph ahwa Sultana; Salvina xebba Sultana; u Eucharistico Cini bhala mandatarju tal-imsefrin John u Charles ahwa Spiteri u b’digriet tat-13 ta’ Lulju 2001, il-gudizzju gie trasfuz minn fuq isem Eucharistico Cini ghal fuq isem Maudie armla Cini, Emanuel u Carmel ahwa Cini

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi li taqra:

Illi huma jippossjedu pro indiviso mal-konvenuti porzjon art b’razzett go fiha market bin-numru tlieta maghrufa ‘Tal-Pergla l-Kbira’ formanti parti mit-territorju maghruf ‘Tal-

Pergla’ limiti Xaghra, Ghawdex, tal-kejl l-intier ta’ circa tmenin tomna u tlett sieghan pari ghal disghin elf u sitt mitt metru kwadru (90,600m.k) u konfinanti mill-lvant in parti ma’ proprjeta’ ta’ Giusepp Sultana, in parti ma’ beni ta’ Salvu Tabone, u in parti ma’ beni ta’ Luigi Sultana jew is-successuri taghhom fit-titolu, mit-tramuntana in parti ma’ beni ta’ Giovanni Spiteri u in parti ma’ passagg u cioe’ mal-entratura ghal Pergla, u mill-punent ma’ beni tal-Markis Apap Bologna jew is-successuri tieghu fit-titolu;

Illi l-attruri jippossjedu in piena proprjeta’ bejnithom l-kwota ta’ tlieta minn tmien partijiet (3/8) indivizi mit-territorju fuq imsemmi filwaqt li l-konvenuti jippossjedu indivizament bejnithom r-rimanenti kwota ta’ hamsa minn tmien partijiet (5/8);

Illi l-partijiet ma jridux jibqghu iktar f’dan l-istat ta’ komunjoni flimkien mal-konvenuti u minkejja li huma gew interpellati biex jersqu ghall-qasma anke permezz ta’ ittra ufficjali tad-29 ta’ Awissu 1995, huma baqghu inadempienti;

Talbu ghaliex din il-Qorti, prevja d-dikjarazzjoni li l-atturi jippossjedu tlieta minn tmien partijiet (3/8) mit-territorju fuq deskritt, m’ghandhiex:

1. tordna d-divizjoni tat-territorju f’dawk il-porzjonijiet li jikkorrispondu mas-sehem spettanti lill-partijiet u cioe’ parti ta’ hamsa minn sittax il-parti (5/16) lill-attur Michael Cremona, wahda minn sittax il-parti (1/16) lill-attrici Angela Sultana, ottava parti (1/8) lill-konvenuti John u Charles ahwa Spiteri ulied il-mejjet John Spiteri, u nofs (1/2) indiviz lill-konvenuti Joseph Sultana, Anthony Sultana, Emanuel Sultana, Victoria mart Lawrence Pace u Salvina ilkoll ahwa Sultana ulied il-mejjet Carmelo Sultana;
2. tassenja dik il-parti li hija ekwivalenti ghal hamsa minn sittax il-parti (5/16) lill-attur Michael Cremona, wahda minn sittax il-parti (1/16) lill-attrici Angela Sultana, u r-rimanenti parti lill-konvenuti skond il-kwoti rispettivi taghhom;

3. tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-att opportun ta’ divizjoni f’data, hin u lok li jigu ffissati minn din il-Qorti u bl-intervent ta’ kuraturi li jigu mahtura minn dina l-Qorti sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci;
4. kemm il-darba jirrizulta li r-razzett imsemmi ma hux komodament divizibbli, allura tordna l-bejgh tieghu b’licitazzjoni f’data, hin u lok li jigu ffissati minn dina l-Qorti sabiex ir-rikavat jigi ppercepit mill-partijiet fil-kwoti fuq imsemmija;

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra ufficjali tad-29 ta’ Awissu 1995. Il-konvenuti mharka ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista ta’ dokumenti esebiti;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Eucharistico Cini bhala mandatarju ta’ John u Charles ahwa Spiteri li eccepixxa:

1. illi huwa nomine ma jopponix ruhhu ghat-talbiet attrici purche’ li l-ewwel jigu verifikati l-kwoti rispettivi tal-kontendenti u jigi verifikat jekk l-istess immobbli humiex divizibbli jew le;
2. salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu flimkien mal-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Victoria mart Lawrence Pace u l-istess Lawrence Pace bhala mandatarju tal-imsifrin Anthony, Emanuel u Joseph ahwa Sultana u ta’ Salvina xebba Sultana, id-dikjarazzjoni guramentata annessa, u l-lista tax-xhieda, riproduzzjoni ta’ dik tal-konvenut Eucharistico Cini nomine.

Rat folio 18 in-nomina tal-AIC Richard Aquilina sussegwetement sostitwit mill-AIC Gordon Vella folio 43;

Rat ir-relazzjoni relattiva folio 152;

Rat folio 46 t-trasfuzjoni tal-atti f'isem Maudie armla Cini u Emanuel u Carmel ahwa Cini stante l-mewt ta' Eucharistico Cini fil-mori;

Rat folio 58 in-nota tas-socjeta' Gozo Village Holidays Limited li assumiet f'isimha l-atti ghal dak li jirrigwarda l-interess tal-konvenuti Anthony Sultana, Emanuel Sultana, Victoria Pace u Mary Jane Sultana fuq dik il-parti tal-proprjeta' meritu din il-kawza akkwistata minnha bil-kuntratt tat-28 ta' Ottubru 2000 (esebit folio 60 et seq);

Ezaminat ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tas-socjeta' Gozo Village Holidays Limited;

Ikkonsidrat:

Din il-kawza titratta divizjoni ta' territorju estensiv li fic-citazzjoni hu deskritt bhala porzjon art b'razzett go fiha markat bin-numru tlieta maghruf "Tal-Pergla l-Kbira" formanti parti mit-territorju maghruf "Tal-Pergla" limiti Xaghra, Ghawdex, tal-kejl l-intier ta' circa tmenin tomna u tliet sighan pari ghal disghin elf u sitt mitt metru kwadru (90,600mk), konfinanti mill-lvant in parti ma' proprjeta' ta' Giusepp Sultana, in parti ma' beni ta' Salvu Tabone u in parti ma' beni ta' Luigi Sultana, jew is-successuri taghhom fit-titolu, mit-tramuntana in parti ma' beni ta' Giovanni Spiteri u in parti ma' passagg u cioe' mal-entratura ghall-Pergla u mill-punent ma' beni tal-Markis Apap Bologna jew is-successuri tieghu fit-titolu" – murija l-art f'pjanta li tinsab folio 5 fil-parti burdurata bl-ahmar.

Mhux kontestata l-kwota li l-kontendenti jippartecipaw f'din l-art, cioe' dik:

- ta’ hamsa minn sittax il-parti (5/16) indivizi lill-attur Michael Caruana:
- ta’ wiehed minn sittax il-parti (1/16) indivizi lill-attrici Angela mart Paul Sultana;
- ta’ nofs parti (1/2) indiviza bejn il-konvenuti Victoria mart Lawrence Pace, Anthony Sultana, Emmanuel Sultana, Joseph Sultana, u Salvina Sultana;
- ta’ wiehed minn tmien parti (1/8) indivizi bejn il-konvenuti John Spiteri u Charles Spiteri.

Issa mill-atti jirrisula:
- l-ewwel: li b’kuntratt atti Nutar Dottor Enzo Dimech tas-17 ta’ Marzu 1997 (folio 47 et seq) l-konvenuti John u Charles ahwa Spiteri flimkien ma ommhom Francis armla ta’ John Spiteri bieghu u ttrasferew lill-Eucharistico Cini ‘inter alia’: (a) l-ottava parti (1/8) indiviza jew ahjar id-drittijiet kollha spettanti lilhom mid-dar bin-numru tlieta (3) Triq Pergla, limiti Xaghra, Ghawdex, bir-raba anness maghha maghruf bhala “Tal-Pergla” fl-istess limiti tax-Xaghra, Ghawdex, l-intier tal-kejl ta’ circa tmenin tomna u tlett sighan pari ghal circa disghin elf erba mija u tnejn u tmenin metri kwadri (90,482mk) murija fuq pjanta dok.C annessa mal-kuntratt (li ma gietx esebita fl-atti) u b’konfini li sostanzjament jaqblu mal-konfini tal-art deskritta fic-citazzjoni,

Jigi notat fir-rigward dan il-kuntratt li fih dehret ukoll Francis armla John Spiteri li in bazi ghad-deskrizzjoni tal-provenjenza dikjarata fl-istess kuntratt hi proprjament ma kellix ‘locus standi’ fil-kuntratt u kwindi lanqas f’dan il-gudizzju stante li l-proprjeta’ trasferita kienet beni parafernali tal-imsemmi John Spiteri, Rilevanti wkoll li jigi notat li, skond kif jinghad fil-parti deskrittiva l-provenjenza fil-kuntratt, John Spiteri miet fl-20 ta’ Settembru 1963 u ghalhekk l-Kap 364 ma japplikax billi ghaddew ‘il fuq minn ghaxar sena anka mill-presentata tac-citazzjoni.

- It-tieni: li b’kuntratt atti Nutar Paul George Pisani tat-28 ta’ Ottubru 2000 (folio 60 et seq) l-konvenuti Anthony Sultana, Emmanuel Sultana, Victoria Pace u Mary Jane Sultana ittrasferew lis-socjeta’ Gozo Village Holidays Limited in-nofs indiviz ossija d-drittijiet kollha

spettanti lill-vendituri tal-porzjon art deskritta li tikkonsisti “minn porzjon art b’xi bini qadim bla numru f’parti minnha, fil-kontrada ‘Tal-Pergla’, fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex, tal-kejl l-intier u cioe’ bl-art ta’ taht il-bini b’kollox ta’ circa 3048mk u kollox imiss mill-punent ma’ triq il-Pergla, tramuntana u grigal ma’ passagg u mill-irjieh l-ohra ma’ beni ta’ l-istess vendituri, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u bil-pussess vakant…” kif murija minn pjanta esebita mal-kuntratt u inserita f’dawn l-atti (folio 63); u fir-rigward u limitatament din il-porzjoni minnha akkwistata s-socjeta’ akwirenti assumiet l-atti tal-kawza minflokk il-vendituri trasferenti (folio 58).

Hawnhekk wkoll hija relevanti id-deskrizzjoni fih kontenuta tal-provenjenza li ghal aktar precizjoni ser tigi citata verbatim. Din tghid “Ghall fini tal-Att nru. XVII tan-1993 jigi dikjarat illi d-drittijiet immobiljari hawn trasferiti kienu originarjament jappartjenu lil Carmelo u Maria Assunta gja konjugi Sultana li mietu rispettivament fit-8 ta’ Novembru 1983 u fit-8 ta’ Marzu 1982. Il-peremssi relattivi mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni jinsabu hawn annessi u markati dokument ‘D’ u ‘E’ rispettivament. Lill-imsemmija konjugi Sultana issopravivehom il-hames uliedhom: Anthony, Joseph, Emmanuel, Victoria mart Lawrence Pace u Salvina, xebba. Joseph miet fit-12 ta’ Settembru 1998 u bit-testment tieghu maghmul fi New South Wales, l-Awstralja, fl-24 ta’ Novembru 1986, huwa innomina lill-martu Mary Jane Sultana bhala eredi universali tieghu. Id-dikjarazzjoni ta’ trasferiment ‘causa mortis’ fuq il-wirt tieghu saret regolarment b’att tieghi tal-lum stess. L-imsemmija Salvina Sultana ddonat sehma lill-komparenti Victoria Pace b’attt tieghi tal-lum stess”;

Ikkonsidrat:

Ricevut li: fil-mori tal-kawza miet Eucharistico Cini u t-trasfuzjoni tal-gudizju f’isem il-werrieta tieghu saret kif indikat folio 46; wkoll li ghal fini tal-Kap 364 l-esigenzi tal-Artikolu 63 tieghu jinsabu sodisfatti in virtu tal-provenjenza fil-kuntratti fuq riferiti; wkoll li ai termini ta’ l-Artikolu 629

tal-Kodici ta’ Organizzazjoni u Procedura Civili l-atti u r-registri tan-nutara pubblici huma ammissibbli li jistghu jippruvaw dak li jkun fihom, sakemm ma jigix ippruvat il-kuntrarju, basta li tkun ippruvata l-awtenticita’ taghhom, fatt li ma huwiex jigi kontestat; jirrisulta ghalhekk li l-kwoti tal-art meritu l-kawza, konsiderat in-nofs indiviz ta’ porzjon minnha li nxtrat fil-mori mis-socjeta’ Gozo Village Holidays Limited (kif fuq intqal), jirrisultaw ghalhekk fis-segwenti kwoti:

- 5/16 indivizi lill-attur Michael Cremona fuq l-art intiera;
- 1/16 indivizi lill-attrici Angela mart Paul Sultana fuq l-art intiera;
- 1/16 indivizi lil Emmanuel Cini fuq l-art intiera;
- 1/16 indivizi lil Carmel Cini fuq l-art intiera;
- 1/10 indivizi lil Victoria mart Lawrence Pace fuq l-art intiera nieqes l-parti indiviza mibjugha lis-socjeta’ Gozo Village Holidays Limited
- 1/5 kull wiehed minn Anthony, Joseph u Mary Jane Sultana, l-istess fuq l-art intiera nieqes l-parti indiviza mibjugha lis-socjeta’ Gozo Village Holidays Limited;
- 1/2 indiviz tal-parti mibjugha lilha lill-GozoVillage Holidays Limited.

Intant, fir-relazzjoni tal-Perit Arkitett Gordon Vella (folio 150 et seq) l-imsemmija kwoti huma riflessi fil-bini bl-ambjenti tieghu (pjanta dok.GP annessa mar-relazzjoni) u r-raba, bid-dekrizzjoni taghhom relattiva.

Ghalhekk: - in kwantu d-divizjoni materjali tal-bini u l-art mieghu l-Qorti taqbel mal-perit minnha nominat li fir-rigward l-istess bini u art, deskrizzjoni ta’ liema tinsab fir-relazzjoni supplimentata bi pjanti RA1 u RA2 (folio 164 u 165) hemm esebiti, stante limitazzjonijiet kif esawrientement spiegati fl-istess relazzjoni, huma ghandhom jigu licitati u r-rikavat maqsum bejn il-kondividendi in kwantu ghal:

- 5/16 lill-attur Michael Cremona;
- 1/16 lill-attrici Angela Sultana;
- 1/16 lill-konvenut Emmanuel Cini;
- 1/16 lill-konvenut Carmel Cini;
- 1/2 lis-socjeta’ Gozo Village Holidays Limited.

- in kwantu ghall-art eskluz il-bini u l-art mieghu qeghdha tadotta l-pjan ta' divizjoni kif imfassal mill-perit taghha b'referenza u kif indikat fil-pjanti annessi mar-relazzjoni dok.ti GV 15 u GV 16 (folio 184 u 183 rispettivament) fuq l-iskorta tal-parti konklusiva ghall-istess li tinsab folio 157 tal-process u b'daqstant illi l-kwoti percepibbli mill-kondividendi huma, in kwantu ghal:
- 5/16 mill-attur Michael Cremona;
- 1/16 lill-attrici Angela Sultana;
- 1/5 lill-konvenuta Victoria mart Lawrence Pace;
- 1/10 lil kull wiehed u wahda mill-konvenuti Anthony Sultana, Emmauel Sultana u Mary Jane Sultana;
- 1/16 kull wiehed mill-konvenuti Emmanuel u Carmel Cini.

Illi sabiex tikkonkludi l-Qorti ser tikkjarifika ghall-ahjar intendiment tal-metodu li ser tadotta ghad-divizjoni, cjoe parti per licitazzjoni u parti per sortegg, billi tafferma li in kwantu ghall-bini hi l-fehma konsidearata taghha li fuq il-konkluzjonijiet raggunti mill-perit taghha dan m'hu la komodament u lanqas bla diskapitu divizibbli: mhux komodament billi difficilment tista tigi attwata divizjoni altrimenti milli b'licitazzjoni jekk mhux bi pregudizzju ghall-interessi tal-kondividendi, u bla diskapitu billi altrimenti ser jinholoq deprezzament fil-valur ekonomiku tal-bini wkoll bi pregudizzju ghall-kondividendi. Jista wkoll jizdied jinghad li licitazzjoni tovvja f'dan il-kaz id-dismembrament tal-bini u l-art mieghu f'porzjonijiet, whud minnhom zghar, li la ekonomikament u lanqas legalment ma jkun jaghmel sens. Diversament il-qsim tal-art illi taghha m'hemm ebda ostakolu ghall-applikazzjoni tar-regola generali tal-Artikolu 502 tal-Kap 16 li l-kondividendi jinghatalhom id-dritt li jikkonsegwixxu s-sehem taghhom in natura. F'dan ir-rigward jonqos biss li jigi stabbilit il-metodu tad-divizjoni, cjoe', jekk b'sortegg jew b'assenjazzjoni. Hi ligi li l-ishma jigu mtellghin bix-xorti (Artikolu 510 sub-artikolu 1, Kap 16), izda kif qalet il-Prim'Awla fil-kawza *Nazzareno Fenech v Rita Vella* deciza fis-16 ta' Frar 2005 per l-Imhallef Philip Sciberras li "kemm il-darba l-ishma ma jkunux indaqs, hi l-Qorti li ghandha tiddecidi jekk l-ishma ghandhomx jigu mtellghin bix-xorti jew jekk il-qsim

ghandux isir b'assenjazzjoni ghal kollox jew f'parti…[ergo] dezumibbli illi fejn il-porzjonijiet ikunu ta' valur ugwali hija preferuta l-estrazzjoni bix-xorti [u] huwa biss fil-kaz ta' porzjonijiet dizugwali li l-ligi tipprovdi ghall-assenjazzjoni", kif hu l-kaz hawnhekk.

Ghalhekk taqta u tiddeciedi, billi:

1. tilqa l-ewwel talba u tordna d-divizjoni tat-territorju meritu il-kawza bejn dawk mill-kontendenti skond kif jinghad fil-korp ta' din is-sentenza u skond il-kwoti lilhom spettanti kif wkoll indikat, liema divizjoni ghandha issir per assenjazzjoni u permezz tal-Peritt Arkitett Gordon Vella li qed jigi rikonfermat fl-inkarigu ghal dan il-fini;
2. tilqa t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Silvio Hili sabiex jippublika l-att opportun ta' divizjoni f'data, hin u lok li ghandhom jigu iffissati minnu, jew okkorrendo u fin-nuqqas li jigu iffissati, minn dina l-Qorti fuq talba ta' kull wahda mill-partijiet, u tinnomina lill-Avukat Kevin Mompalao sabiex jirrapresenta fuq il-kuntratt lil kull eventwali kontumaci;
3. tilqa t-tielet talba u billi jirrisulta li r-razzett bl-art tieghu kif spiegat aktar 'il fuq mhux komodament divizibbli tordna l-bejgh tieghu b'licitazzjoni f'data, hin u lok li jigu iffissati fuq rikors lil din il-Qorti minn xi wiehed jew wahda mill-kondividendi;

L-ispejjes tal-kawza komprizi dawk tal-Perit Arkitett nominat ghal fini tad-divizzjoni b'assenjazzjoni jithalsu mill-kondividendi skond il-kwota individwali ta' kull wiehed jew wahda minnhom.

< Sentenza Finali >

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