MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-1 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 39/2008

Angele sive Angie Mercieca

vs

Joseph u Catherine konjugi Mercieca

Il-Qorti;

Permezz ta’ din il-kawza[1] l-attrici qeghda titlob il-qasma f’zewg porzjonijiet ta’ remissa numru tmienja (8), f’art tax-Xghajtra, Marsa billi ssostni li hi kommodament divizibbli. Talbet ukoll sabiex il-qorti tinnomina nutar sabiex jippubblika l-att opportun u kuraturi ghall-eventwali kontumaci. L-attrici ppremettiet li dan il-fond kien inxtara minnha u zewgha (Joseph Mercieca) flimkien mal-konvenuti permezz ta’ kuntratt tal-10 ta’ April 2007 fl-atti tan-nutar Dr Patrick Critien, u li zewgha miet fl-10 ta’ April 2007 u halla bhala werrieta tieghu lill-attrici.

[1] Rikors guramentat prezentat fil-21 ta’ April 2008.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fl-24 ta' Gunju 2008 (fol. 23), il-konvenuti eccepew li:-

1. Jopponu t-talba ghad-divizjoni tal-istalla ghaliex isostnu li m'hijiex kommodament divizibbli. Jaqblu pero' li l-istalla tinbiegh permezz ta' licitazzjoni, bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei.

2. Il-qorti ghandha tichad it-talba ghall-qasma, peress li skond gurisprudenza u bl-applikazzjoni tal-principju tal-ekipollenza, talb ghal ghall-qasma ghandha tigi nterpretata li tinkludi talba ghal-licitazzjoni tal-proprjeta f'kaz li tirrizulta li m'hijiex kommodament divizibbli.

Fis-seduta tat-3 ta' Marzu 2009 il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Mill-atti processwali jirrizulta li:-
a. Permezz ta' kuntratt li sar fid-9 ta' Marzu 2004 l-attrici u zewgha (Saviour Mercieca) xtraw flimkien mal-konvenuti remissa bin-numru tmienja (8), mibnija fuq plot tal-art Tax-Xghajtra, Marsa li hi accessibbli minn bitha li ghandha d-dhul taghha minn Sqaq Serkin. Dan il-fond hu muri fir-ritratti a fol. 40.
b. Fl-10 ta' April 2007 miet Saviour Mercieca (fol. 8).
c. Skond testment *unica charta* fid-29 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-nutar Dr Josianne Mifsud (fol. 9)[2], Saviour Mercieca halla lill-martu werrieta universali tieghu.
d. B'digriet moghti fit-8 ta' Lulju 2008 (fol. 28) il-qorti nnominat lill-perit Frank Muscat sabiex izomm access u jirrelata bil-miktub jekk hijiex kommodament divizibbli l-proprjeta' oggett ta' din il-kawza. Fir-rapport tieghu l-perit tekniku, filwaqt li rrelata li l-proprjeta' ghandha valur ta' €40,000, iddikjara li l-proprjeta' hi kommodament divizibbli jekk isiru spejjez ta' ghaxart elef euro (€10,000) [ara pjanti a fol. 43]. Pero' rrizulta li l-pjan ta' qasma suggerit mill-perit tekniku jinvolvi ftuh ta' bieb iehor fuq proprjeta li

[2] Ara wkoll ricerki testamentarji (fol. 18-22).

m’hemmx kontestatazzjoni li hi proprjeta’ ta’ l-awtur tal-kontendenti[3].
e. L-awtur tal-kontendenti, Joseph Pace, xehed fis-seduta tal-20 ta’ Jannar 2009 u kkonferma li joggezzjona li jinfetah bieb li jaghti ghal fuq il-proprjeta’ kif muri fil-pjanta a fol. 43 (fejn hemm l-ittra A), pero’ ma jsib l-ebda oggezzjoni li jinfetah bieb iehor ma’ gemb dak ezistenti diment li jircievi kumpens ta’elfejn tlett mija u tletin euro (€2,330).
f. Fis-seduta tal-20 ta’ Jannar 2009 (fol. 56) il-qorti ordnat lill-perit tekniku sabiex jipprezenta nota guramentata u fiha *“...... jiddikjara jekk il-proprjeta’ hijiex kommodament divizibbli fl-eventwalita’ li jinfetah bieb iehor ma genb dak ezistenti u ma jinfetahx il-bieb tal-genb. Il-perit tekniku ghandu jhejji pjanta tal-mod kif ghandha ssir il-qasma f’kaz illi l-proprjeta hi kommodament divizibbli b’dan il-mod.”*.
g. F’rapport imhejji mill-perit tekniku Frank Muscat[4], iddikjara li l-istalla hi kommodament divizibbli fl-eventwalita’ li jinfetah bieb iehor ma’ gemb dak ezistenti. Qasma li hi murija fil-pjanta annessa ma’ l-istess rapport a fol. 65. Il-perit tekniku kkonferma wkoll li ghal finijiet ta’ qasma hemm bzonn li jsiru spejjez ta’ cirka ghaxart elef euro (€10,000). Fis-seduta tat-3 ta’ Marzu 2009 id-difensur tal-konvenut iddikjara li dak propost mill-perit tekniku ma jistax isehh peress li jrid jinfetah bieb fuq proprjeta’ ta’ terzi.
h. Wara li l-kawza kienet giet differita ghas-sentenza, fis-6 ta’ Marzu 2009 l-attrici pprezentat rikors fejn talbet li l-qorti tordna l-qasma tal-proprjeta’ bil-mod kif issuggerixxa l-perit tekniku filwaqt li ddikjarat li *“...hija lesta thallas dan l-ammont lil Joe Pace u dana sabiex hija tkun tista’ tiehu sehemha mill-istess stalla bhala parti diviza mill-istess.”*. Min-naha tal-konvenuti baqghu jsostnu li ghandha ssir licitazzjoni.

F’kaz ta’ qasma ta’ proprjeta’ komuni, il-principji l-iktar elementari huma li:-

---

[3] *“Dr Joseph Grech ghall-attrici jiddikjara li m’hijiex tikkontesta li l-ispazju li hemm quddiem l-istalla u l-gemb ta’ l-istalla huma proprjeta’ ta’ Joseph Pace.”* (fol. 56).
[4] Wara digriet moghti fl-20 ta’ Jannar 2009 (fol. 56).

1. Hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' fi stat ta' komunjoni.
2. Mill-qasma jehtieg li r-ripartizzjoni tkun ugwali u ekwitattiva.
3. Il-koproprjetarja ghandhom il-jedd li jircievu sehemhom *in natura* (Artikolu 502 tal-Kodici Civili); *"....id-dritt li ghandu l-konsorti huwa dak li jitlob id-divizjoni, jekk din hija possibbli, u subordinatament il-licitazzjoni. Il-fundament ta' dan huwa li kulhadd ghandu d-dritt izomm il-porzjoni li tmissu in-natura.... u ghalhekk, il-Qrati ghandhom, fil-kazi singoli, jezaminaw jekk dan huwiex possibbli, ghaliex diversament, oltre li jkun vjolat l-artikolu 198 fuq imsemmi, ikun ingust ghal dik il-pati li trid izzomm il-porzjoni in natura li tkun obbligata mill-parti l-ohra li tigi ghall-bejgh taghha."* (**Emmanuele Galea nomine et vs Enrichetta Spiet et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Novembru 1938 - Vol. XXX.i.261).
4. Il-beni in komun iridu jkunu jistghu materjalment u fizikament jinqasmu, imma jehtieg ukoll li jigu divizi komodament u minghajr diskapitu. Fin-nuqqas ghandha ssir licitazzjoni; *"il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u hi konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi"* (**Rita Grech et vs Giuseppe Zammit et**, Qorti ta' l-Appell, 15 ta' Lulju 1969).

Madankollu, *"il-fattispecie ta' kull kaz huwa tant differenti minn dawk tal-kawzi l-ohra, li huma difficli jigu stabbiliti regoli generali li japplikaw ghall-kazi specifici kollha, b'mod li kull kaz irid jigi ezaminat singolarment fil-meritu tieghu proprju."* (**Pancrazio Schembri vs Carmelo Vassallo** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[5] fis-16 ta' Gunju 2003).

M'hemmx dubju li f'dan il-kaz, sabiex l-istalla tinqasam f'zewg porzjonijiet, hemm il-htiega li tinholoq servitu' fuq il-proprjeta' li llum hi ta' Joseph Pace. Id-diffikulta' tqum in kwantu l-attrici issa ddikjarat li f'kaz li tigi assenjata l-parti ta' l-istalla li tidher fuq in-naha tax-xellug tal-pjanta a fol.

---

[5] Imhallef P. Sciberras.

65, hi lesta li tidhol fi ftehim ma' Joseph Pace u thallas minn butha l-kumpens li qieghed jitlob. Min-naha taghhom il-konvenuti ghadhom qeghdin jinsistu li l-proprjeta' m'hijiex kommodament divizibbli u ghandha tinbiegh. Il-qorti temmen li l-fond jista' jinqasam u kullhadd jiehu sehemu *in-natura*. L-ispiza li trid issir biex issir din il-qasma (cirka €10,000 li ovvjament trid tinqasam f'sehem ugwali bejn il-kontendenti) m'hijiex meqjusa bhala xi inkonvenjent gravi fis-sens li qieghed jaghti lok ghal xi pregudizzju ekonomiku. Hu fatt maghruf fost id-dilettanti taz-zwiemel kemm l-istallel fil-Marsa ghandhom valur. Dan apparti l-fatt li l-konvenuti, fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fl-10 ta' Marzu 2009, ma lmentawx mill-fatt li jridu jsiru spejjez sabiex issir il-qasma. L-argument tal-konvenuti hu bazat fuq is-servitu li trid tigi krejata bi ftehim mas-sid tal-bitha (Joseph Pace), li min-naha tieghu xehed:-
"Min-naha l-ohra jiena dispost illi naghtihom permess illi jifthu bieb magenb dak illi hemm illum u f'dan ir-rigward naghmel referenza ghar-ritratti a fol erbghin (40), jiena hemmhekk f'dak l-istadju nippretendi hlas ta' kumpens. Ghalhekk iridu jaghmlu ftehim mieghi. Illum nippretendi kumpens ta' elf lira Maltin (Lm1000). Jekk il-ftehim isir fil-futur, jiena ovvjament nirriserva li nitlob il-kumpens li jidhirli."[6].

Il-qorti temmen li gialadarba l-attrici ddikjarat li hi disposta li taghmel l-ispiza necessarja ghall-holqien tas-servitu' u s-sid diga' ddikjara ruhu lest li jidhol fi ftehim sabiex ikun jista' jinfetah bieb iehor, ghandu jinstab mezz prattiku kif issir il-qasma *in natura* u jigi evitat l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta'.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Fir-rigward tar-rikors prezentat mill-attrici fis-6 ta' Marzu 2009, takkorda lill-attrici terminu perentorju ta' sittin (60) gurnata mil-lum sabiex ghas-spejjez[7]

---

[6] Seduta tal-20 ta' Jannar 2009.
[7] Inkluz hlas ta' kumpens.

taghha taghmel kuntratt pubbliku mas-sid tal-bitha sabiex ikun jista' jinfetah l-imsemmi bieb kif muri fil-pjanta[8] li ghamel il-perit tekniku u li tinsab a fol. 65 tal-process. Kopja ufficjali ta' dan il-ftehim ghandha tigi esebita, permezz ta' nota, fl-atti ta' din il-kawza. Kwalsiasi spejjez, inkluz hlas ta' kumpens, relatati mal-ftehim ikunu a karigu ta' l-attrici.

2. Fl-eventwalita' li jsehh dan il-ftehim, tiddikjara li l-istalla numru tmienja (8), mibnija fl-art tax-Xghajtra, Marsa hi kommodament divizibbli bil-ftuh ta' bieb iehor li jkun jaghti ghall-bitha (kif muri fil-pjanta tal-perit Frank Muscat a fol. 65) u tassenja l-parti tal-istalla markata fuq il-pjanta a fol. 65 bl-ittra "A" lill-attrici (in kwantu tkun ghamlet ftehim mas-sid dwar din il-parti ta' l-istalla fejn irid jinfetah bieb), u l-parti markata bl-ittra "B" lill-konvenuti[9]. F'din l-eventwalita', tordna li l-kuntratt ta' qasma ghandu jigi pubblikat fit-18 ta' Gunju 2009 fis-2.00 p.m. fil-bini tal-qorti, u ghal dan il-ghan tinnomina lin-nutar Dr Christian Zammit sabiex jippubblika l-att relattiv u l-avukat Dr Samuel Azzopardi sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci. Ghal kull *buon fini* qeghda tikkonferma n-nomina tal-perit Frank Muscat sabiex fl-eventwalita' li ssir il-qasma fizika, ix-xogholijiet isiru kollha taht id-direzzjoni u supervizjoni tieghu bl-ispejjz jinqasmu bin-nofs bejn il-kontendenti.

3. Fl-eventwalita' li fit-terminu impost l-attrici ma tasalx fi ftehim mas-sid tal-bitha ghall-holqien ta' tali servitu', tordna li l-proprjeta' tinbiegh b'licitazzjoni skond l-istima li hejja l-perit tekniku Frank Muscat u jkun permess li jsiru offerti minn barranin gialadarba fil-kors tal-kawza l-konvenuti ghamlu talba f'dan is-sens. Il-prezz ghandu jkun fuq l-istima li ghamel il-perit tekniku, cjoe' s-somma ta' erbghin elf euro (€40,000) [fol. 35].

---
8 Datata 5 ta' Frar 2009.
9 Pjanta datata 5 ta' Frar 2009 bin-numru GC-03 2008.

Spejjez kollha, inkluzi dawk sabiex tkun tista' ssir fizikament il-qasma ta' l-istalla, ghandhom jinqasmu f'sehem ugwali bejn l-attrici u l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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