MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' April, 2010

Citazzjoni Numru. 86/2007

Mario Said

Vs

Carmen mart Carmel Farrugia; Peter Paul Said; Joseph Said; Anthony Said; Alfred Said; Tarcisio Said; Michael Said; Georgina mart Spiru Formosa u Joseph Camilleri.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-28 ta' Awwissu 2007 l-attur talab li il-qsim tal-wirt tal-genituri tal-kontendenti u nanniet ta' Joseph Camilleri[1], Joseph Said li miet fl-14 ta' Awwissu 1961 u Michelina Said li mietet fit-18 ta' Ottubru 2005. Il-kontendenti huma ahwa. Jirrizulta li Joseph Said miet intestat filwaqt li fid-29 ta' April 1982

[1] Iben Mary Rose Camilleri bint Joseph u Michelina konjugi Said.

Michelina Said ghamlet testment (fol. 31) fejn ma nnominatx werrieta. Il-wirt irid jinqasam bejn ghaxra.

Ghal dik li hi proprjeta' li ghadha ma nqasmitx bejn il-werrieta hemm:

a. Il-fond 17, Triq Dun Gorg Preca, Nadur, Ghawdex;
b. Sehem indiviz (1/3) minn porzjon raba' maghrufa bhala tan-Nuffara, limiti Nadur, Ghawdex[2] min-naha tal-wirt ta' Joseph Said.

Permezz ta' sentenza parzjali li nghatat fis-16 ta' Frar 2010 (fol. 100) il-qorti eskludiet mill-qasma l-art li fuqha nbena l-fond matrimonjali 22, Triq Madona ta Fatima, Nadur, Ghawdex tal-konjugi Farrugia.

Fir-rigward tal-eccezzjonijiet li nghataw mill-konvenuti (fol. 64), il-qorti tosserva li:-

a. Mill-provi ma jirrizultax li l-attur ghadu fil-pussess tal-fond fuq imsemmi.
b. Ma tressqet l-ebda prova li l-attur m'huwiex *compos mentis*. Ghalkemm f'dak l-istadju l-konvenuti ddikjaraw li kienu qeghdin jopponu ghall-qsim tal-wirt, fl-ahhar seduta kien hemm min iddikjara li qieghed jaqbel li ssir il-qasma u ohrajn li ma jaqblux.
c. L-attur ghad ghandu nteress guridiku in kwantu fil-kawza **Peter Paul Said et vs Mario Said et** (Rikors numru: 4/2007) deciza fl-24 ta' Lulju 2009 u li ma gietx appellata, gie dikjarat li bil-kuntratt li sar fit-13 ta' Ottubru 2007 fl-atti tan-nutar Dr Maria Grima ma kienx jikkwalifika bhala trasferiment ta' sehemu mill-wirt tal-genituri tieghu. Bhala tali ghandu nteress fil-proceduri, iktar u iktar gialadarba ghadu jsostni li fil-wirt hemm inkluz sehem mill-art li fuq ohtu Carmen Farrugia bniet id-dar matrimonjali. Ghalkemm din il-pretenzjoni giet michuda bis-sentenza

[2] Fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2009 gie dikjarat: "*.................il-partijiet qeghdin jaqblu li fil-wirt ta' Joseph Said hemm ukoll sehem ta' terz indiviz f'ghalqa (mhux fabrikabbli) maghrufa bhala tan-Nuffara, limiti Nadur, Ghawdex. Il-kumplament hu sehem ta' terz kull wiehed f'isem iz-zijiet tal-partijiet li jisimhom Lawrence u Tarcisio ahwa Said li huma mejtin izda li ghandhom il-werrieta."* (fol. 98).

parzjali tas-16 ta' Marzu 2010, il-kwistjoni ghadha m'hijiex *res judicata*.

Fis-seduta tad-9 ta' April 2010 gie dikjarat li whud mill-konvenuti jridu li ssir il-qasma filwaqt li ohrajn ma jridux. Ovvjament gialadarba hemm uhud mill-partijiet li jridu li ssir il-qasma, il-qorti ma tistax taghmel mod iehor ghajr li tipprocedi bil-qsim. Dan fuq il-bazi tal-principju li kull wiehed mill-konsorti ghandu l-jedd li jitlob id-divizjoni.

Jirrizulta li permezz ta' kuntratt li sar fit-13 ta' Ottubru 2007 fl-atti tan-nutar Dr Maria Grima (fol. 55), l-attur biegh lil Island Farmhouses Limited *"..... l-kwota ta' decima parti (1/10) ndiviza ossija kull dritt u sehem spettanti lill-istess venditur mill-fond bil-mandra u garage annessi bin-numru sbatax (17) fi Triq Dun Gorg Preca, gja sqaq li jaghti ghal fuq Main Street, gja Triq il-Kbira, gja Triq Frangisk Attard, Nadur, Ghawdex...."* (fol. 55) bil-prezz ta' €39,599.

M'hemmx dubju li l-fond m'huwiex kommodament divizibbli bejn ghaxra min-nies. Fis-seduta tad-9 ta' April 2010 saret din id-dikjarazzjoni:-

"Il-partijiet jaqblu li sabiex jigu evitati spejjez ta' perit tekniku l-valur tal-fond 17, Triq Dun Gorg Preca, Nadur ikun ta' mija u sittin elf lira Maltija (Lm160,000).", li huma ekwivalenti ghal €372,699.

Minkejja d-digriet li nghata fis-16 ta' April 2010 (fol. 103), fl-ahhar seduta l-attur rega' talab li tigi msejha fil-kawza l-kumpannija li xtrat sehemu: *"..... peress illi l-bejgh li sar a favur taghha mill-attur zgur illi* ***validu fir-rigward ta' dik il-parti illi l-attur wiret tramite missieru li miet aktar minn ghaxar snin*** *ilu u li ghalhekk jista' jkun li ghandu interess x'jipprotegi."*. Il-qorti qeghda tifhem li dan l-argument hu bazat fuq dak li jipprovdi l-Artikolu 495(3) tal-Kodici Civili li jipprovdi li meta werrieta jzommu proprjeta' gejja minn wirt ghal iktar minn ghaxar snin u f'dak it-terminu ma tkunx *"ittiehdet ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta fi zmien ghaxar snin mill-ftuh tas-successjoni u l-ishma tal-werrieta fl-imsemmi wirt ikunu l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt, kull wiehed mill-*

komproprjetarji ghandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull haga f'dik il-proprjeta' hekk mizmum in komun.". Irrizulta li l-fond 117, Triq Dun Gorg Preca, Nadur kien proprjeta' tal-konjugi Joseph u Michelina konjugi Said, ifisser 1/10 ghal kull wiehed mit-tfal minn kull wiehed mill-wirt tal-genituri. Jekk kellha tigi applikata l-emenda ntrodotta bl-Att XVIII tal-2004, ikun ifisser li min-naha tal-missier kull wiehed mill-partijiet hu meqjus komproprjetarju fis-sehem ta' 1/20. L-Artikolu 495 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"(1) Kull komproprjetarju ghandu l-proprjetà shiha tas-sehem tieghu u tal-qligh jew frottijiet ta' dak is-sehem.
(2) Hu jista' jittrasferixxi, iciedi, jew jipoteka dan is-sehem kif irid, u jista' wkoll, bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 912, iqieghed floku lil haddiehor fit-tgawdija ta' dak is-sehem, basta li ma jkunux jidhlu jeddijiet persunali:

Izda, l-effett tat-trasferiment jew ta' l-ipoteka jillimita ruhu ghal dak is-sehem li jmiss lill-komproprjetarju fil-qasma.".
Ghalhekk kwalsiasi trasferiment hu ta' natura kondizzjonali. Hadd mill-kontendenti mhu ser jigi assenjat sehem *in-natura* tal-fond peress li m'huwiex kommodament divizibbli bejn dawn in-nies kollha. L-Artikolu 515 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tistax issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti izda ta' l-istess valur, dawk ***il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."***.

Is-sehem li ser jigi assenjat lill-partijiet hu allura sehem mir-rikavat skond il-kwota ereditarja li kull wiehed minnhom ghandu fil-wirt tal-genituri.

Ghaldaqstant, il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-attur u qeghda tichad it-talba ghar-revoka tad-digriet li nghata fis-16 ta' April 2010. Inoltre, Island Farmhouses Limited kienet taf li hemm din il-kawza pendenti peress li kienet parti fil-kawza **Peter Paul Said et vs Mario Said et**

(Rikors 4/2008) deciza fl-24 ta' Lulju 2009, f'liema proceduri kien qieghed jigi kontestat il-validita tal-kuntratt ta' bejh bejn l-attur u l-kumpannija. Tant hu hekk li fil-premessi tar-rikors guramentat li bih giet intavolata dik il-kawza, l-atturi ddikjaraw: *"Illi recentement l-intimat Mario Said intavola kawza sabiex tigi diviza l-eredita' tal-genituri taghhom u ftit gimghat wara biegh sehemu mid-dar li kien wiret minghand il-genituri tieghu."* (fol. 71). Din il-kumpannija kellha kull opportunita li jekk riedet titlob li tintervjeni f'dawn il-proceduri. F'kull kaz il-qorti ghadha tal-fehma li Island Farmhouses Limited m'ghandix tkun parti f'dawn il-proceduri ghaliex m'hijiex wahda mill-werrieta ta' Joseph u Michelina konjugi Said.

Dwar l-ewwel talba l-qorti ma tqiesx li hemm lok li jsiru iktar spejjez bil-hatra ta' amministratur gialadarba l-kawza qeghda tigi deciza llum u l-fond ser jinbiegh b'licitazzjoni.

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

1. Tichad it-talba ghan-nomina ta' amministratur skond l-Artikolu 494 tal-Kodici Civili.

2. Tichad l-eccezzjonijiet numru tnejn (2) u tlieta (3) tal-konvenuti.

3. Tiddikjara li fil-wirt tal-konjugi Said hemm il-fond 17, Triq Dun George Preca, Nadur, u terz (1/3) indiviz tar-raba' maghrufa tan-Nuffara, limiti Nadur min-naha tal-wirt ta' Joseph Said.

4. Fir-rigward tas-sehem ta' terz (1/3) fir-raba' tan-Nuffara, limiti Nadur din ghandha tibqa' komuni bejn il-partijiet.

5. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond 17, Triq Dun Gorg Preca, Nadur, Ghawdex fuq il-valur ta' €372,699 u r-rikavat ghandu jinqasam f'sehem ugwali ta' parti minn ghaxra (1/10). Kwantu ghal kwota tal-attur mill-bejgh b'licitazzjoni, din ghandha tigi sbankata minn Island Farmhouses Limited.

6. Tordna li l-barranin jigu mistiednin sabiex joffru fil-bejgh b'licitazzjoni.

Spejjez jinqasmu f'sehem ugwali bejniethom b'dan li l-attur m'ghandux jaghmel tajjeb ghal spejjez in kwantu gie moghti l-beneficcju tal-ghajnuna legali.

< Sentenza Finali >

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