MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-17 ta' Gunju, 2010

Citazzjoni Numru. 130/2006

Evelyn Pace, Sandra sive Alexandra Sinagra u Sonia Cutajar

vs

Joseph Camenzuli;
Catherine Darmanin;
B'digriet tal-Qorti tat-8 ta' Marzu 2006 gew nominati Dr. Mark Busuttil u P.L. Mario Mifsud Bonnici bhala Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw l-assenti Sylvia Bellamy;
B'digriet tal-Qorti tal-14 ta' Marzu 2006 gie nominat Dr. Karl Briffa bhala mandatarju specjali ta' l-assenti Sylvia Bellamy minflok il-Kuraturi Dr. Mark Busuttil u P.L. Mario Mifsud Bonnici

Il-Qorti:
Rat ir-rikors guramentat tal-atturi ipprezentat fil-21 ta' Frar 2006 li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-kontendenti huma koproprjetarji tal-fond bin-numru 53/55 Triq Santu Wistin, Zejtun fis-segwenti kwoti u cioe' Evelyn Pace fi kwota ta' tnejn minn sitta (2/6); Sandra Sinagra u Sonia Cutajar fi kwota ta' wiehed minn sitta (1/6) bejniethom; Joseph Camenzuli fi kwota ta' wiehed minn sitta (1/6), Catherine Darmamin fi kwota ta' wiehed minn sitta (1/6) u Sylvia Bellamy fi kwota ta' wiehed minn sitta (1/6);

Illi l-atturi ma' jixtiequx jibqaw fi stat ta' komunjoni mal-konvenuti;

Illi dan il-fond fuq imsemmi mhux komodament divizibbli fil-kwoti ndikati.

Ghalhekk l-atturi talbu lil dina l-Onorbabli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

Tiddikjara li l-fond 53/55, Triq Santu Wistin, Zejtun mhux komodament divizibbli fil-kwoti fuq imsemmija;

Tordna l-bejgh u licitazzjoni tal-fond imsemmi;

Occorrendo tinnomina perit biex jistma l-istess fond;

Tordna li r-rikavat tal-bejgh jigi diviz bejn il-kontendenti skond l-indikati kwoti u cioe' tnejn minn sitta (2/6) l-attrici Evelyn Pace, wiehed minn sitta (1/6) bejniethom l-atturi Sandra Sinagra u Sonia Cutajar; u wiehed minn sitta (1/6) kull wiehed Joseph Camenzuli, Catherine Darmanin u Sylvia Bellamy.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi.

Rat ir-rikors ta' Dr. Karl Briffa fejn talab li jigi nominat bhala mandatarju specjali ta' l-assenti Sylvia Bellamy.

Rat id-digriet tal-14 ta' Marzu 2006 fejn gie nominat Dr. Karl Briffa bhala mandatarju specjali ta' l-assenti Sylvia Bellamy minflok il-kuraturi Dr. Mark Busuttil u PL Mario Mifsud Bonnici.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Joseph Camenzuli u Catherine Darmanin.

Rat id-dokumenti mehmuza mar-risposta guramentata ossija testment ta’ Joseph u Josephine Sinagra data l-4 ta’ Jannar 1959 fl-atti tan-Nutar Robert Girard (a fol. 14); testament ulterjuri ta’ Joseph u Josephine Sinagra datat is-17 ta’ Mejju 1964 fl-atti tan-Nutar Robert Girard (a fol. 16) u testment ta’ Joseph Sinagra datat l-10 ta’ Mejju 1972 (a fol. 17).

Rat ir-risposta mahlufa ta’ Dr.Karl Briffa bhala mandatarju specjali tal-assenti Sylvia Bellamy (a fol. 23) fejn gie iddikjarat:

Illi Sylvia Bellamy m’ghandhiex oggezzjoni ghall-bejgh tal-fond 53/55, Triq Santu Wistin, Zejtun u li r-rikavat jinqasam skond il-kwoti rispettivi taghhom.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Joseph Camenzuli u Catherine Darmanin.

Rat l-atti kollha tal-process.

Rat ir-rapport tal-Perit Albert Fenech (a fol. 37) fejn iddikjara illi l-proprjeta’ in kwistjoni mhijiex komodament divizibbli.

Rat illi din il-kawza thalliet ghad-decizjoni dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Joseph Camenzuli u Catherine Darmanin.

<u>Preliminari:</u>

Illi din hija kawza fejn l-atturi qeghdin jitolbu illi fond wiehed partikolari appartenti mill-gid ereditarju tal-kontendenti jinbiegh taht l-awtorita’ tal-Qorti ghaliex ma’ jridux jibqghu jzommuh in komun u ghaliex huma qeghdin jghidu li ma’ jistax jinqasam bla xkiel biex kull wiehed u wahda minnhom ikollu sehem mill-istess gid. Illi hemm qbil bejn il-partijiet illi l-fond numru 53/55, Triq Santu

Wistin, Zejtun m'huwiex l-uniku ass ereditarju izda hemm assi ohra, kemm mobbli u kif ukoll immobbli li ghadhom ma gewx divizi bejn il-partijiet.

Illi l-konvenuti Joseph Camenzuli u Catherine Darmanin fl-ewwel eccezzjoni taghhom qeghdin jissollevaw:

"Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ***stante li r-rikors odjern ma' setax isir kif sar ghax il-proprjeta' hija parti minn wirt u ma' tistax tinqasam jekk mhux f'qasma tal-wirt kollu*** *u dan kif gie dejjem deciz minn dawn il-Qrati skond sentenza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-22 ta' Ottubru 1999 fil-kawza fl-ismijiet "Giovanna Arrigo et. vs Rosemary Borg Olivier de Puget et."*

Illi m'hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti illi l-proprjeta' immobbli meritu tal-kawza odjerna u cjoe' il-fond bin-numru 53/55, fi Triq Santu Wistin, Zejtun li tieghu qieghed jintalab il-bejgh b'licitazzjoni, mhuwiex l-uniku ass ereditarju. Illi minn ezami tal-provi dokumentarji, inkluz it-testmenti ezebiti mill-kontendenti ta' Joseph u Josephine, konjugi Sinagra u d-dikjarazzjoni tat-trasferiment kawza mortis ta' Teresa Sinagra (a fol. 32) u mill-affidavitsipprezentati mill-partijiet jirrizulta illi m'hemmx kontestazzjoni lanqas dwar il-kwoti tal-partijiet fl-eredita' in kwistjoni.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta ghalhekk illi l-partijiet huma koproprjetarji ta' assi ohra tal-eredita', fosthom kontijiet bankarji, oggetti mobbli li jinsabu fil-fond numru 55, St. Augustine Street, Zejtun (inventarju ezebit a fol.42), deheb li jinsab fl-imsemmi fond numru 55, St. Augustine Street, Zejtun (stima a fol. 47) u kif ukoll il-fond bin-numru 28, St. Catherine Street, Birzebbugia.

Illi l-attrici Evelyn Pace fl-affidavit taghha (a fol. 53) telenka lista tal-imsemmija assi u tirrileva illi:

"**L-oggetti tad-deheb** li kellha l-uzufrutt fuqhom Tessie u li huma proprjeta' tieghi u ta' huti (dawn l-oggetti huma

dawk li jirrizultaw fil-lista Dok. F) **qeghdin fil-pussess tieghi**."

L-istess attrici tghid ukoll illi meta marret fil-fond taz-Zejtun hija ndunat illi hemm xi ghamara nieqsa u ghamlet rapport l-ghassa tal-pulizija tal-lokal.

Min-naha l-ohra l-konvenuti Joseph Camenzuli u Catherine Darmanin fl-affidavit taghhom (a fol. 75 et seq.) filwaqt illi fl-elenku taghhom jsemmu l-assi ereditarji imsemmija mill-attrici Evelyn Pace huma jsemmu wkoll kontijiet bankarji tat-tip savings u kif ukoll sehemhom mill-flus tal-kera ghal 29 sena tal-fond numru 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia.

Illi jirrizulta wkoll illi mid-data tal-ftuh tas-successjoni sallum il-gurnata ghadha ma' saretx id-divizjoni tal-assi kollha tal-wirt.

Il-konvenuta Catherine Darmanin fl-affidavit taghha (a. fol. 76) tghid:

"Illi jiena niddikjara illi sallum il-gurnata ma' hemm xejn li huwa diviz u mqassam u l-wirt ghadu in komuni sallum. Kemm l-affarijiet mobbli u kemm l-affarijiet immobbli fil-wirt ta' ommi u missieri ghadhom sallum mux maqsuma."

<u>Ikkunsidrat:</u>

Illi t-terminazzjoni tal-komunjoni tista' issir jew tramite divizjoni in natura jew b'bejgh in licitazzjoni, imma, sakemm ma' jkunx hemm qbil mill-kondividenti kollha, mhux permess li proprjeta' tinqasam u ohra tinbiegh; jew il-proprjeta' in komun hija passibbli ghad-divizjoni in natura, jew trid tinbiegh. Fis-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet "**John Ellul u Modesta mart Carmelo Dalli vs Vincenza mart Anthony Cassar et**." (1893/2001 TM) deciza fl-20 ta' Marzu 2003 gie ghalhekk ritenut illi "**qasma parzjali mhux permessa jekk mhux bil-kunsens tal-kondividendi kollha.**" Illi fil-kawza fl-ismijiet "**Josephine Borg et. Sunny Bonnici**" deciza

minn dina l-Qorti fl-20 ta’ Gunju 2002 (Citazzjoni Numru 1575/01JRM) gie ritenut illi:

“Huwa mghallem ukoll f’dan il-qasam li ma’ tistax issir licitazzjoni ta’ gid immobbiljari wiehed jekk is-sidien ikunu jzommu bejniethom gid komuni iehor. **Mhuwiex imholli lis-sidien komuni li jwettqu process spezzettat tal-qasma ta’ gidhom komuni**.”

Illi kif dejjem gie ritenut mill-qrati taghna:

“Wiehed ghandu jirrikorri ghall-licitazzjoni bhala rimedju straordinarju u eccezzjonali meta d-divizjoni ma’ tistax issir komodament u minghajr hsara jew pregudizzju ghall-kondividenti…….fid-divizjoni ta’ assi ereditarji jridu jingiebu fil-qasma dak kollu li jidhol f’dawk l-assi. Dan skond il-principju illi “*judex familiae erciscundae nihil debet indivisum relinquere*.” (**Melkisedek Deguara vs Rose mart Joseph Calleja et.**” (Citazzjoni Numru 1637/1995PS):

Illi fil-kawza fl-ismijiet “**Lucrezia sive Grace armla ta’ Amadeo Lorenzo Muscat vs Dr. Henry Antoncich et. noe.**” deciza mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta’ Jannar 1988 bl-istess mod gie ritenut illi:

“Talba ghad-divizjoni ta’ xi assi ereditarji ghandha tkun preceduta b’wahda ghalbiex jigi l-ewwelnett stabbilit f’hix jikkonsisti l-assi l-ohra ghal-likwidazzjoni ta’ l-istess.”

Illi dan l-istess principju gie enuncjat fis-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijet “**Giovanna armla minn Oswald Arrigo et. vs Rosemary u Monica xebbiet Borg Olivier de Puget et**.” li l-konvenuti jaghmlu referenza ghaliha f’dawn il-proceduri u li tinsab ezebita a fol. 84 tal-process fejn saret referenza **ghall-Artikolu 946** tal-Kodici Civili li jipprovdi illi:

“Kull wiehed mill-werrieta hu maghdud successor wahdu u dirett fil-beni kollha li jaghmlu s-sehem tieghu, jew li mess lilu b’licitazzjoni, u jitqies li qatt ma’ kellu l-proprjeta’ tal-beni l-ohra tal-wirt.”

Illi fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom l-atturi filwaqt illi jaqblu mal-principju stabbilit f’dawn is-sentenzi jissottomettu illi tali principju gie sorvolat bl-introduzzjoni tal-izviluppi li sehhew bl-emendi li gew introdotti bl-Att XVIII tas-sena 2004 fejn gie introdott is-subartikolu numru (3) ghall-Artikolu 495 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi l-Artikolu 495 (3) jipprovdi illi:

“Meta l-werrieta f’xi wirt jibqghu jzommu in komun bejniethom, proprjeta’ li tkun gejja mis-successjoni ***ghal izjed minn ghaxar snin u ma’ tkun 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 mizmuma in komun****..”*

Illi pero’ dina l-Qorti ma’ taqbilx mal-interpretazzjoni li l-atturi qeghdin jaghtu ghall-artikolu 495 (3) izda taqbel mal-konvenuti meta fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom qeghdin jissottomettu illi: “**hawn non si tratta ta’ bejgh ta’ xi sehem indiviz lil xi terza persuna, imma bejgh b’licitazzjoni ossija bil-Qorti ta’ fond minn parti minn eredita’**.” Illi l-emendi introdotti fis-sena 2004 fl-artikolu 495 tal-Kapitolu 16 jirrigwardaw bejgh mill-kompropretjarji lil terzi ta’ xi ass mizmum in komun meta l-maggior parti tal-eredi jkunu favur il-bejgh izda l-minoranza tkun qeghda topponi. L-artikolu 495A jipprovdi illi l-Qorti ghandha “tawtorizza l-bejgh skond ma’ jkun jixtieq l-akbar ghadd ta’ komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.” Il-bejgh li qieghed jissemma fl-artikolu 495A jirreferi ghall-bejgh bejn eredi u terzi u mhux bejgh bejn komproprjetarji. Fil-kaz in ezami l-atturi qeghdin jitolbu il-licitazzjoni ta’ fond partikolari sabiex ir-rikavat tal-bejgh jinqasam fi kwoti indaqs bejniethom u mhux qeghdin jitolbu illi l-fond in kwistjoni jinbiegh lill-terzi. Illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 495(3) komproprjetarju jista’ illum jbiegh is-sehem indiviz tieghu lil terzi gjaladarba jkunu gew sodisfatti r-rekwiziti fosthom illi jkunu ghaddew

ghaxar snin mill-ftuh tas-successjoni u hadd mill-eredi ma' jkun istitwixxa kawza ghad-divizjoni tal-wirt f'dan il-perijodu.

Illi dina l-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti Joseph Camenzuli u Catherine Darmanin fejn jirrigwarda l-inapplikibilita' ta' dan l-artikolu ghal kaz in ezami stante illi fir-rikors guramentat taghhom l-atturi qeghdin jitolbu l-bejgh b'licitazzjoni ta' parti minn gid komuni.

Ghal dawn ir-ragunijiet dina l-Qorti qeghda tilqa l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Camenzuli u Darmanin u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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