MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 1078/2009

Mario Schembri, Cecilia Cassar, Pauline Bonello, Joseph Schembri, Carol Bonnici u Theresa Frey
vs
Gemma Saliba u zewgha Peter Saliba, Dr Mark Busuttil u l-P.L. Luisa Tufigno li b'digriet tat-18 ta' Dicembru 2009 gew nominati Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti minn Malta Maria Concetta Bugeja li tghix fl-Awstralja

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi l-partijiet kollha f'din il-kawza, ghajr ghal Joseph Schembri, Carol Bonnici u Theresa Frey li huma wlied wiehed mill-ahwa u cioe` Rocco, huma ahwa, ulied il-mejtin Nicholas u Teresa nee` Schembri, illum it-tnejn mejtin. Illi ghalhekk l-imsemmija Joseph Schembri, Carol

Bonnici u Theresa Frey jirrapprezentaw ic-cippa spettanti altrimenti lil missierhom Rocco Schembri.

2. Illi s-successjoni tal-genituri taghhom u cioe` ta' Nicholas u Teresa konjugi Schembri hija regolata permezz ta' sensiela ta' testmenti u precizament dawk pubblikati fit-13 ta' April 1974 pubblikat min-nutar Nicola Said, fil-25 ta' Jannar 1979 pubblikat min-nutar Nicola Said, fl-10 ta' Gunju 1981 pubblikat min-nutar Nicola Said, fit-3 ta' Marzu 1982 pubblikat min-nutar Nicola Said, fit-28 ta' Awwissu 1982 pubblikat min-nutar Nicola Said fid-9 ta' Frar 1983 pubblikat min-nutar Nicola Said, fis-7 ta' Marzu 1983 pubblikat min-nutar Nicola Said, fl-4 ta' Mejju 1983 pubblikat min-nutar Nicola Said, fit-23 ta' Frar 1984 pubblikat min-nutar Nicola Said, fil-5 ta' Frar 1985 pubblikat min-nutar Nicola Said, fit-18 ta' Novembru 1985 pubblikat min-nutar Philip Said, li permezz taghhom wara li jigu kunsidrati l-legati mhollija bl-istess testmenti jirrizulta li l-kontendenti huma l-propjretarji u padruni assoluti tal-gid tal-genituri taghhom.

3. Illi l-istess partijiet gia iddisponew mill-kwantita` ta' proprjetajiet li hallewlhom l-istess genituri taghhom, billi bieghuhom u l-unici proprjeta` li baqghet in komuni huma qabar u *garage* li jgib in-numru 12 f'St George's Street, San Pawl il-Bahar.

4. Illi ghall-precizazzjoni ir-rikorrenti huma, flimkien u indivizament, ko-proprjetarji *sia pure* mhux f'sehem indaqs, ta' hamsin fil-mija tal-proprjeta` filwaqt li l-intimati huma indivizament u bejniethom, *sia pure* mhux f'sehem indaqs billi l-intimata Gemma Saliba ghandha tlieta minn tmienja (3/8) sehemijiet filwaqt li Maria Concetta Bugeja ghandha ottava parti (1/8), proprjetarji tal-hamsin fil-mija l-ohra billi l-imsemmija Gemma Saliba u zewgha xtraw is-sehem inidiviz ta' huthom l-ohra Gregory u Romeo ahwa Schembri.

5. Illi r-rikorrenti invitaw lill-intimati sabiex ibieghu l-istess *garage* u jaqsmu r-rikavat, biex b'hekk jibqa' biss il-qabar tal-familja in komuni, izda l-intimati, ghal ragunijiet li jafuhom huma biss, irrifjutaw li jaghmlu

dan u per konsegwenza billi r-rikorrenti ma jixtiequx li jibqghu f'komunjoni mal-intimati ta' l-imsemmi *garage*, ma ghandhomx triq ohra ghajr li jadixxu fil-Qorti.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

Illi r-rikorrenti, separatament ossija individwalment, huma proprjetarji ta' hamsin fil-mija tas-sehemijiet indivizi u l-intimati separatament huma proprjetarji tar-rimanenti hamsin fil-mija (50%) tas-sehemijiet l-ohra indivizament tal-proprjetajiet fuq deskritti [1] tiddividi biss il-*garage* li jgib in-numru 12, f'St George's Street, San Pawl il-Bahar bejn il-kontendenti fil-kwoti spettanti lilhom, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; [2] f'kaz li jirrizulta li l-beni msemmija mhux komodament divizibbli bejn il-kontendenti, kif attwalment ghandu jirrizulta, talbu li din il-Qorti tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-istess beni u [3] li konsegwentement tordna li r-rikavat mill-imsemmi bejgh jigi spartit bejn il-kontendenti skond il-kwoti lilhom spettanti mill-eredita` tal-genituri taghhom, bl-inkluzjoni ta' oblaturi estraneji – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimati Gemma u Peter Saliba li biha esponew:

1. Illi Peter Saliba ma ghandu ebda parti mill-fond in kwistjoni peress li parti minn dan il-fond tappartjenti lil Gemma Saliba bhala sehem parafernali (liema eccezzjoni giet irtirata fl-1 ta' Marzu 2010, fol 25, in vista tal-fatt li Peter Saliba ghandu parti mill-fond).

2. Illi minghajr pregudizzju tal-premess, ma hemm ebda oggezzjoni li dan il-fond, li ma huwiex komodament divizibbli minghajr deskapitu ghall-komproprjetarji kollha, li jigi mibjugh bis-subasta imma

qabel xejn ghandhom jigu determinati l-kwoti individwali ta' kull komproprjetarju.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentati mill-intimati Gemma u Peter Saliba.

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati Dr. Mark Busuttil u P.L. Luisa Tufigno li biha esponew:

Illi huma m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-kuraturi deputati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat il-verbal ta' l-1 ta' Marzu 2010 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Robert Musumeci bhala Perit Arkitett.

Rat ir-rapport tal-Perit Robert Musumeci, li fih ghamel is-segwenti konkluzjonijiet:

"Konkluzjoni

1. Illi l-mertu ta' din ir-relazzjoni jirrigwarda fond konsistenti minn *garage* li jgib in-numru 12 f'St George's Street San Pawl il-Bahar.

2. Illi minhabba l-*policies* ta' l-ippjanar vigenti, partikolarment il-*policy* fil-Pjan ta' Struttura TRA 4 u l-PA *Circular Policy* 3/93, il-fond odjern ma jistax jigi diviz legalment u dan ghaliex f'kaz illi jigi diviz, in-numru ta' *parking spaces* fuq is-sit jitnaqqas u dan mhux permess skond l-imsemmija *policies*, li fis-sustanza taghhom

jillimitaw kontra t-tnehhija ta’ spazji ta’ parkegg minn fuq siti li huma gia *committed*.

3. Illi meta l-esponenti kkunsidra l-fatturi rilevanti kollha, inkluz il-lokazzjoni, it-tip ta’ proprjeta` u l-prezz tas-suq ta’ proprjetajiet ohra simili, hija l-fehma ta’ l-istess esponent li l-prezz tal-garaxx shih bhala fond wiehed hu ekwivalenti ghal €115,000 (mija u hmistax-il elf Ewro)

4. Illi l-esponenti jiddikjara li huwa mhuwiex ser jikkummenta dwar l-eccezzjoni sollevata mill-intimat rigward l-istabbilar tal-kwoti tal-partijiet u lanqas dwar l-eccezzjoni jekk il-proprjeta` tappartjenix lill-intimat Gemma Saliba jew zewgha, u dan peres li tali materja hi kwistjoni legali li ma taqax fil-parametri tieghu.

5. Illi ghalhekk il-perit huwa tal-fehma li l-fond ghandu jinbigh bis-subbasta u r-rikavat jinqasam bejn il-partjiet skond il-kwoti rispettivi taghhom.”

Rat in-nota tat-3 ta’ Awissu 2010 a fol 32 u 33 tal-process:
“Illi a tenur tad-digriet moghti minn din il-Qorti fid-9 ta’ Lulju 2010 huma jiddikjaraw bir-rispett dan li gej:

1. Illi l-attur Mario Schembri ghandu l-ottava parti mill-ammont tal-prezz tal-proprjeta` in vendita.

2. Illi l-attrici Pauline Bonello ghandha l-ottava parti mill-ammont tal-prezz tal-proprjeta` in vendita.

3. Illi l-attrici Cecilia Cassar ghandha l-ottava parti mill-ammont tal-prezz tal-proprjeta` in vendita.

4. Illi l-attur Joseph Schembri ghandu parti minn erbgha u ghoxrin mill-ammont tal-prezz tal-proprjeta` in vendita.

5. Illi l-attrici Carol Bonnici ghandha parti minn erbgha u ghoxrin mill-ammont tal-prezz tal-proprjeta` in vendita.

6. Illi l-attrici Theresa Frey ghandha parti minn erbgha u ghoxrin mill-ammont tal-prezz tal-proprjeta` in vendita.

7. Illi l-konvenuta Gemma Saliba ghandha ottava parti bhala eredi mill-ammont tal-prezz tal-proprjeta` in vendita.

8. Illi l-konvenuti Gemma u zewgha Peter Saliba xtraw indivizament bejniethom l-ottava parti li kellhom Romeo u Gregory ahwa Schembri.

9. Illi l-konvenuta Maria Concetta Bugeja ghandha l-ottava parti mill-ammont tal-prezz tal-proprjeta` in vendita."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi f'**Ellul vs Coleiro** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' April 1959 gie ritenut li:

"…huwa ormai pacifiku fil-gurisprudenza taghha l-aktar ricenti illi, biex jitlob il-likwidazzjoni ta' wirt li hija preordinata ghad-divizjoni, huwa mehtieg li l-attur ikun werriet jew ghall-anqas legittimarju."

Fil-kawza **Grech Carmelo vs Dr Tonio Azzopardi** deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fit-28 ta' Jannar 2005 intqal:

"Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' aktar bi shab ma ohrajn, hija regolata bl-Artikoli 515 sa 523 tal-Kodici Civili. Illi skond l-Artikolu 518 (1), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, ma hija mehtiega l-ebda formalita, u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti. Huwa stipulat ukoll fl-Artikolu 516 li:

"Meta hemm lok ghal licitazzjoni, din tista' tigi mitluba minn kull wiehed mill-komproprjetarji, ikun kemm ikun sehmu fil-haga".

Grech vs G. Zammit - Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja vs Prof. Don P. P. Saydon** (25.02.1946) Vol 32

p.l p.368, u - **Kurunell Stephen Borg noe vs AIC Gustavo Romeo Vincenti** - App Civ. 29.03.1957

Illi t-talba sabiex fond mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid tigi ezaminata skond il-principji elenkati fil-ligi li jirregolaw il-qasma tal-beni in komun. F'dan il-kuntest, ta' min isemmi l-Artikolu 502 tal-Kap 16 li jtenni li:
"Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura". Purche` li dan jista' jsir "bla xkiel u minghajr hsara" skond l-Artikolu 501 (2) tal-Kap 16.

Principju iehor jitnissel mill-Artikolu 496 tal-Kodici Civili fejn jinghad li:
"Hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni, kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'ghandhiex issir….."

F'dan il-kuntest, ta' min ighid ukoll, li l-licitazzjoni hija l-eccezzjoni ghar-regola u tikkwalifika bhala rimedju straordinarju. Fis-sentenza **Rita Grech et vs Giuseppe Zammit et** deciza mill-Appell Civili fil-15 ta' Lulju 1969, inghad li:
"il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi".

Illi l-Artikolu 515 tal-Kodici Civili jfisser f'liema cirkostanzi ghandha ssir bejgh b'licitazzjoni u hu specifikament imsemmi, "Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara,…"

Illi huwa importanti hafna li jigi ezaminat jekk l-immobbli hux komodament divizibbli jew le. Huwa minnu li l-kondividendi ghandhom dritt jikkonsegwixxu s-sehem taghhom in natura. Kif inghad f'**Giuseppe Galea et vs Jessie Borg** deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla, fit-28 ta' April 2003:

"Dan id-dispositiv, (li jezisti fl-Artikolu 502) s'intendi jrid jigi ko-ordinat mad-disposittiv l-iehor li jipprovdi li biex issir il-qasma materjali, hemm bzonn li l-fond ikun komodament divizibbli u bla diskapitu (Artikolu 515 tal-Kapitolu 16).

Fil-kawza **Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech** deciza mill-Prim'Awla fit-8 ta' Marzu, 1983 intqal:
"Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz tad-divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom".

F'dan l-istess kaz, gie ikkwotat, **Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Marzu 1948, fejn gie ritenut li:
"meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati".

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 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsum bal xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda ta' l-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."

Ara wkoll **Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et** deciza mill-Prim'Awla fit 22 ta' Jannar 1999.

- Issa rrizulta li l-partijiet fil-kawza huma l-werrieta u ghalhekk ghandhom kull dritt li jaghmlu t-talba odjerna (ara **Ellul vs Coleiro** fuq).

- Irrizulta b'mod car li parti mis-sidien ma jridux jibqghu shab ma' ohrajn (ara Kap 16 art 515 sa 523) u hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni (Kap 16 art 496).

- Il-licitazzjoni hija rimedju straordinarju u hija l-eccezzjoni ghar-regola (ara **Grech vs Zammit** fuq imsemmija). L-artikolu 515 tal-Kap 16 irid jigi segwit fis-sens li l-licitazzjoni hija applikabbli meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara (ara **Vella vs Sciberras** u **Conti vs Tonna**).

- Illi rrizulta b'mod car li l-beni mhux komodament divizibbli u l-Qorti trid tapplika l-procedura tal-licitazzjoni u wara t-talba ghal dan l-iskop thoss li ghandhom jigu ammessi l-oblaturi estraneji.

Il-kwoti rispettivi tal-partijiet jidhru spjegati sewwa a fol 32 u 33 tal-process u jinsabu riportati hawn fuq.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi, peress li l-beni mhux komodament divizibbli, il-Qorti tordna l-bejgh in licitazzjoni ta' l-istess;

U li konsegwentement ir-rikavat mill-imsemmi bejgh ghandu jigi spartit bejn il-kontendenti skond il-kwoti lilhom spettanti mill-eredita` tal-genituri taghhom;

Bl-ammissjoni ta' l-oblaturi estraneji.

Spejjez skond il-kwoti rispettivi.

< Sentenza Finali >

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