MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 808/2007

**Mario Gatt u martu Louise**

***kontra***

**Josephine Mallia li b`digriet tal-Qorti tas-17 ta` Awissu 2007 giet mahtura bhala Kuratur Deputat ghan-nom ta` l-eredita` gjacenti ta` Giovanni Camilleri, u Avv. Dr. Ramon Frendo Randon u b`digriet tat-8 ta` Frar 2011 l-isem Ramon gie sostitwit bl-isem Rene`, Frans Zerafa u b`digriet tal-20 ta` Jannar 2010 l-atti gew trasfuzi f'isem Angela Zerafa minflok Francis Zerafa, Professur Albert Fenech, Priscilla Camilleri Ellul Bonnici u Maureen Laferla**

**Il-Qorti :**

## I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors mahluf prezentat fis-26 ta` Lulju 2007 li jaqra hekk –

*1. Illi l-atturi ghandhom sehem ta` kwart indiviz mill-fond numru 6, qabel 141, Triq Bajjada, Zabbar, liema sehem ta` kwart indiviz gie akkwistat mill-esponenti mill-poter ta` L & D Attard Company Limited nhar is-16 ta` Settembru 2005 in atti Not. V. Bisazza (Dok A) ;*

*2. Illi ai termini tal-kuntratt ta` divizjoni tal-patrimonju tal-Avukat Dott. Pasquale de Lorenzo fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis tat-18 ta` Dicembru 1965 it-tliet kwarti indivizi tal-fond numru 6 qabel 141, Triq Bajjada, Zabbar gew assenjati lil Giovanni Camilleri, bin il-mejtin Gio Maria Camilleri u Saveria nee` Falzon (Dok A2) ;*

*3. Illi sa minn qabel din id-divizjoni appena ccitata fil-fond de quo kien u ghadu jabita certu Joseph Gatt, missier l-esponenti Mario Gatt, li ilu jhallas il-kera fuq ir-rimanenti tliet kwarti lill-konvenut Dr. Frendo Randon f`ismu propju u f`isem Frans Zerafa, il-Prof. Albert Fenech, Priscilla Camilleri Ellul Bonnici u Maureen Laferla jew l-aventi causa taghhom ghal iktar minn disgha u tletin sena ;*

*4. Illi Giovanni Camilleri miet nhar l-4 ta` Settembru 2003 (Dok B) u ait termini tal-ahhar testament tieghu tas-16 ta` Dicembru 1993 fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Gatt huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lil huh Giuseppe fil-kwota ta` terza parti, lit-tlett itfal tal-mejjet huh Pacifico ossija Gio Maria, Charlie u Marlene mart Michael Murphy ahwa Camilleri fi kwota ta` terza parti u r-rimanenti terza parti lit-tfal tyal-mejta ohtu Giuseppa gia mart Pacifico Attard li jisimhom Maria mart*

*Emanuel Portelli, Saveria mart Tony Bartolo. John, Tony u Joseph ahwa Attard (Dok C1 u C2) ;*

*5. Illi l-atturi ma jridux jibqghu jippossjedu in komun mal-konvenuti l-fond de quo ;*

*6. Illi l-fond de quo mhuwiex komodament divizibbli ;*

*1. Ghaldaqstant ighidu l-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli qorti m`ghandhiex, prevja n-nomina ta` periti nominandi, tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond fuq imsemmi sabiex ir-rikavat jigi assenjat lill-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom.*

*Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku tad-dokumenti esebiti mar-rikors mahluf.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuti Av. Rene` Frendo Randon, Frans Zerafa, Professur Albert Fenech, Priscilla Camilleri Ellul Bonnici u Maureen Laferla presentata fil-21 ta` April 2009 li taqra hekk –

*1. Illi huwa minnu li Joseph Gatt missier l-attur Joseph Gatt kien ilu jhallas kera lill-konvenuti Dr. Rene` Frendo Randon, Frans Zerafa, Professur Albert Fenech, Priscilla Camilleri Ellul Bonnici u Maureen Laferla ghal iktar minn disgha u tletin sena u dan in konnessjoni ma` tliet kwarti tal-fond numru 6, qabel 141, Triq il-Bajjada, Zabbar. Illi l-konvenuti Dr. Rene` Frendo Randon, Frans Zerafa, Professur Albert Fenech, Priscilla Camilleri Ellul Bonnici u Maureen Laferla huma s-sidien ta` tliet kwarti tal-fond numru 6, qabel 141, Triq il-Bajjada, Zabbar.*

*2. Illi l-esponenti dejjem kienu lesti li jersqu ghad-divizjoni jew bejgh in licitazzjoni tal-fond numru 6, qabel 141, Triq il-Bajjada, Zabbar u ghalhekk ma ghandhomx ihallsu l-ispejjez ta` dawn il-proceduri..*

*3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenuti Av. Rene` Frendo Randon, Frans Zerafa, Professur Albert Fenech, Priscilla Camilleri Ellul Bonnici u Maureen Laferla.

Rat id-digriet taghha tal-20 ta` Jannar 2010 (fol 295) fejn laqghet it-talba ta` Angela Zerafa armla tal-konvenut Francis Zerafa sabiex l-atti jigu trasfuzi f'isimha minflok zewgha l-istess Francis Zerafa li miet fit-28 ta` Lulju 2009.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta` Jannar 2010 (fol 306-307) fejn din il-Qorti akkordat ghoxrin (20) jum zmien mid-data tal-udjenza lil Josephine Mallia li kienet mahtura bhala Kuratur Deputat sabiex tirrapprezenta l-eredita` gjacenti ta` Giovanni Camilleri u tat ruhha b`notifikata bl-atti promotorji sabiex tipprezenta risposta mahlufa.

Rat li fl-istess udjenza il-partijiet qablu li l-fond numru 6, qabel 141, Triq il-Bajjada, Zabbar, ma kienx komodament divisibbli u ghalhekk qablu li kellu jigi stmat il-valur tal-fond fis-suq.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn innominat lill-Perit Valerio Schembri bhala espert tekniku bl-inkariku li fil-parametri tat-talbiet u tal-eccezzjonijiet jistma l-valur fis-suq tal-fond numru 6, qabel 141, Triq il-Bajjada, Zabbar.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuta Josephine Mallia li kienet presentata fit-2 ta` Frar 2010 li taqra hekk –

*1. Illi r-rikorrenti mhux qed tikkontesta l-fatt li l-atturi kienu akkwistaw kwart indiviz tal-fond numru 6, qabel 141, Triq il-Bajjada, Zabbar*

*2. Illi r-rikorrenti lanqas qed tikkontesta l-fatt li tliet kwarti ndivizi tal-fond odjern kienu gew assenjati lil Giovanni Camilleri, bin il-mejtin Gio Maria Camilleri u Saveria nee` Falzon, kif gie indikat fir-rikors promotur mertu ta` din ir-risposta guramentata u skont kif jirrizulta mid-dokument esebit mal-istess rikors, senjatament il-kuntratt ta` divizjoni tal-patrimonju tal-Avukat Dott. Pasquale de Lorenzo LL.D. permezz ta` liema tliet kwarti ndivizi mill-fond de quo kienu gew assenjati lil Giovanni Camilleri ;*

*3. Illi r-rikorrenti lanqas ma tixtieq tibqa` tippossjedi in komun mal-atturi u ghalhekk hija m`ghandhja l-ebda oggezzjoni li din l-Onorabbli Qorti tordna li l-fond de quo jinbiegh b`licitazzjoni ;*

*4. Illi l-esponenti tixtieq li tali bejgh ikun miftuh ghall-barranin u li r-rikavat jinqasam skont is-sehem li l-atturi u l-eredi ta` Giovanni Camilleri ghandhom mill-fond in kwistjoni ;*

*5. Illi l-atturi diga` kienu avvicinaw lill-eredi ta` Giovanni Camilleri sabiex jakkwistaw it-tliet kwarti ndivizi tal-fond odjern appartenenti lill-istess eredi, u l-esponenti, ghan-nom tal-eredita` ta` Giovanni Camilleri, kienet lesta li tittrasferixxi s-sehem ta` tliet kwarti ndivizi mill-fond odjern lill-atturi ;*

*6. Illi r-rikorrenti qed topponi ghal kull talba ta` hlas ta` spejjez fir-rigward ta` din il-kawza u l-ispejjez ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi, stante li minnhom naqas li huma jakkwistaw it-tliet kwarti indivizi tal-fond odjern appartenenti lill-eredi ta` Giovanni Camilleri ; jew altrimenti mill-konvenuti Dr. Frendo Randon, Frans Zerafa, Professur Albert Fenech, Priscilla Camilleri Ellul Bonnici u Maureen Laferla, stante li ghalkemm huma konsapevoli li l-proppjeta` in kwistjoni tapprtjeni lill-eredi ta` Giovanni Camilleri, skont il-kuntratt ta` divizjoni li ghalih saret referenza fis-suespost huma qed jippretendu mod iehor ;*

*7. Illi r-rikorrenti taf b`dawn il-fatti kollha personalment.*

*Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuta Josephine Mallia noe.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Valerio Schembri (fol 314 sa 323) li kienet presentata fl-24 ta` Marzu 2010 u mahlufa fl-udjenza tal-25 ta` Marzu 2010.

Qieset il-provi tal-partijiet.

Qieset ix-xhieda in eskussjoni tal-Perit Tekniku fl-udjenza tal-11 ta` Novembru 2010.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-30 ta` Novembru 2010 (fol 345 u 346) fejn fost hwejjeg ohra kien hemm qbil li l-fond in kwistjoni kien ilu sa minn qabel l-1995 mikri lil Joseph Gatt li jigi missier l-attur, li kienet qeghda tithallas

kera ta` €15.72, liema kera kellha tkun aggustata skond id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009.

Rat id-digriet taghha moghti f`din l-istess udjenza fejn inkarikat lill-Perit Tekniku sabiex jaghmel stima tal-valur fis-suq tal-fond de quo bhala mhux liberu u frank, kif jirrizulta li sar fir-relazzjoni tieghu, izda bhala gravat b`kirja.

Qieset ix-xhieda tal-Perit Tekniku fl-udjenza tat-18 ta` Jannar 2011.

Rat il-verbal tad-difensur tal-atturi fl-istess udjenza fejn iddikjara li l-inkwilin tal-fond de quo kellu 77 sena, li mieghu kienet tirrisjedi n-neputija tieghu Ruth Gatt bint l-atturi, li l-fond de quo kien ir-residenza ordinarja tal-istess Ruth Gatt sa minn qabel l-2008, u li wara l-2009 kienet qeghda tithallas kera annwa ta` €185.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-8 ta` Frar 2011 fejn laqghet it-talba tal-atturi ghall-korrezzjoni fl-isem tal-konvenut Frendo Randon fis-sens li ismu minn Ramon isir Rene`.

Semghet is-sottomissjonijiet finali tad-difensuri tal-partijiet li saru fl-istess udjenza.

Rat id-digriet taghha moghti f`din l-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum *in difett ta` ostakolu.*

Rat li ma hemm l-ebda ostakolu sabiex is-sentenza tinghata llum.

**Ikkunsidrat :**

## II. <u>Fatti</u>

**A.** Il-fatti li gejjin **<u>mhumiex kontestati</u>** –

1. L-atturi huma l-propjetarji ta` kwart indiviz tal-fond Nru.6, gia` 141, Triq Bajjada, Zabbar. Kienu akkwistaw dan is-sehem ta` kwart indiviz permezz ta` kuntratt tas-6 ta` Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza.

2. Il-fond huwa mikri ghal skop ta` abitazzjoni lil Joseph Gatt, li jigi missier l-attur Mario Gatt. U ilu hekk mikri ghal aktar minn disgha u tletin sena (39) sena. Il-kirja ghalhekk tipprecedi l-1995. Qabel gew fis-sehh l-emendi ricenti ghal-ligi tal-kera, Joseph Gatt kien qed ihallas kera ta` €15.72 fis-sena.

3. Joseph Gatt ihallas l-ekwivalenti ta` tliet kwarti mill-quantum tal-kera lill-konvenuti Av. Dr. Rene` Frendo Randon, Angela Zerafa (armla u eredi ta` Frans Zerafa), Professur Albert Fenech u Priscilla Camilleri Ellul Bonnici u Maureen Laferla.

4. Il-fond ilu in kompropjeta` ghal aktar minn ghaxar snin.

5. Il-partijiet kollha li jippretendu li ghandhom sehem mill-fond de quo ma jridux jibqghu fi stat ta` kompropjeta`.

6. Il-fond in kwistjoni mhuwiex komodament divizibbli.

7. Hemm qbil li l-fond ghandu jinbiegh skond il-valur tieghu fis-suq.

**B.** Il-fatti li gejjin **huma kontestati** -

1. L-attur isostni li r-rimanenti tliet kwarti indivizi tal-fond de quo gew assenjati lil Giovanni Camilleri, bin il-mejtin Gio Maria Camilleri u Saveria nee` Falzon permezz ta` kuntratt ta` divizjoni tal-patrimonju tal-Avukat Dott. Pasquale de Lorenzo fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis tat-18 ta` Dicembru 1965.

2. Il-wirt ta` dan Giovanni Camilleri huwa battal u huwa rappresentat ghall-fini ta` din il-kawza mill-konvenuta Josephine Mallia bhala Kuratur Deputat.

3. Il-konvenuti Av. Dr. Rene` Frendo Randon, Angela Zerafa (armla u eredi ta` Frans Zerafa), Professur Albert Fenech, Priscilla Camilleri Ellul Bonnici u Maureen Laferla jsostnu li huma s-sidien ta` dawn it-tliet kwarti tal-fond numru 6, qabel 141, Triq il-Bajjada, Zabbar.

4. Din il-pretensjoni tal-imsemmija konvenuti Frendo Randon, Zerafa, Fenech, Camilleri Ellul Bonnici u Laferla hija kontestata mill-konvenuta l-ohra Mallia noe.

5. Il-konvenuti kollha jaqblu li m`ghandhomx ihallsu spejjez gudizzjarji.

**Ikkunsidrat :**

**III.** **<u>Relazzjoni peritali</u>**

L-inkariku tal-perit tekniku Perit Valerio Schembri kien li jistma l-valur fis-suq tal-fond numru 6, qabel 141, Triq il-Bajjada, Zabbar.

Fir-relazzjoni tieghu (fol 314 sa 323) huwa stima l-valur tal-fond bhala liberu u frank fl-ammont ta` €115,000.00 (fol 322).

Meta xehed quddiem il-Qorti fl-udjenza tat-18 ta` Jannar 2011 (fol 349-350) sabiex ighid kemm kien jiswa fis-suq l-istess fond gravat b`kirja, il-perit ta stima tal-ammont ta` €15,000.00

**Ikkunsidrat :**

**IV. <u>Risultanzi</u>**

Il-konvenuti Frendo Randon, Zerafa, Fenech, Camilleri Ellul Bonnici u Laferla jsostnu li huma l-eredi ta` Maria Caruana. Fost il-beni ta` Maria Caruana, kienu komprizi parti mill-assi tal-qasma tal-Av. Pasquale de Lorenzo. Fost dawn l-assi, kien hemm tliet kwarti ndivizi tal-fond de quo, ta` liema sehem indiviz huma kienu jithallsu kera bejn Dicembru 1965 u Ottubru 2009 minghand Joseph Gatt is-somma ta` €15.72. Skond l-istess konvenuti, it-titolu taghhom qatt ma kien kontestat minn haddiehor.

Fil-kawza tal-lum, il-kompitu u r-rwol ta` din il-Qorti mhuwiex li tghid lil min jappartjenu it-tliet kwarti indivizi tal-fond de quo li huma in kontestazzjoni. U dan propju ghaliex l-atturi ma talbux lil din il-Qorti sabiex taghti decizjoni dwar dan il-punt fil-petitorju. Dak li l-atturi talbu l-minn din il-Qorti huwa biss li tordna l-bejgh in licitazzjoni

tal-fond de quo sabiex ir-rikavat jigi assenjat lill-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom. `Il quddiem din il-Qorti se tipprovdi dwar x`ghandu jsir mit-tliet kwarti tar-rikavat tal-bejgh.

Il-bejgh in licitazzjoni huwa regolat bl-**Art.515 et seq tal-Kap.16**.

L-**Art.515** jaqra hekk –

*(1) 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 tal-istess valur, dawk il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.*

*(2) L-istess isir jekk, f'qasam ta' beni in komun, ikun hemm xi beni illi ebda wahda mill-partijiet li jkunu qeghdin jaqsmu ma tkun tista' jew trid tiehu.*

L-**Art.516** imbaghad ighid **–**

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

Fir-risposta taghha, il-konvenuta Josephine Mallia noe qeghda titlob li l-bejgh ikun miftuh ghall-barranin. F`dan ir-rigward l-**Art.517** jaqra hekk –

*Kull komproprjetarju jista' jitlob li l-barranin jigu mistiedna biex joffru fil-bejgh b'licitazzjoni, b'avviz mahrug f'gurnal wiehed jew izjed, mill-anqas sitt ijiem qabel il-jum imholli ghall-bejgh.*

Hemm imbaghad l-**Art.520** li jaqra hekk –

*Meta l-bejgh b`licitazzjoni hu dwar beni immobbli …dak il-bejgh ma jiswiex jekk ma jsirx taht is-setgha tal-qorti …kontenzjuza, skond il-kaz.*

Segwit mill-**Art.521** li jaqra hekk **–**

*(1) Meta skond id-disposizzjonijiet ta' l-ahhar artikolu qabel dan il-licitazzjoni ssir that is-setgha tal-qorti, hija ghandha titmexxa skond ir-regoli stabbiliti g]all-bejgh fl-irkant bil-qorti, sa fejn dawn ir-regoli jistghu jghoddu,* ***kemm-il darba l-qorti ma jidhrilhiex li jkun aktar ta' gid ghall-partijiet jekk tigi maghmula xort`ohra.*** (enfasi ta` din il-Qorti propju ghaliex hekk se jsir fil-kaz tal-lum).

*(2) Fil-kazijiet kollha, il-barranin ghandhom jigu mistednin biex joffru.*

*(3) Il-liberazzjoni maghmula mir-registratur tghodd daqs li kieku kienet il-kuntratt tal-bejgh, ukoll fil-kaz ta` bejgh ta` beni mmobbli.*

Din il-Qorti trid li l-bejgh ikun miftuh ghall-barranin ghax hekk jitlob l-interess tal-partijiet. Trid ukoll li r-rikavat tal-bejgh relattiv ghat-tliet kwarti li l-propjeta` taghhom huwa kontestat bejn il-konvenuti jigi depositat taht l-awtorita` taghha sabiex jigi percepit minn min ghandu jedd ghalih skond il-ligi.

## IV. <u>Decide</u>

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk -**

**1) Tiddikjara li l-fond Nru.6, gia` 141, Triq Bajjada, Zabbar, mhuwiex komodament divizibbli.**

**2) tordna l-bejgh in licitazzjoni ta` dan il-fond, kif gie deskritt u stmat mill-perit tekniku Perit Valerio Schembri f`din il-kawza, bl-ammissjoni ta` oblaturi estranei.**

**3) Tordna li r-rikavat ta` dan il-bejgh ghandu jinqasam f`zewg porzjonijiet ammonanti ghal kwart u ghal tliet kwarti.**

**4) Tordna li l-kwart mir-rikavat tal-bejgh ghandu jigi assenjat lil u percepit mill-atturi.**

**5) Tordna li t-tliet kwarti l-ohra mir-rikavat tal-bejgh ghandu jigi depositat taht l-awtorita` ta` din il-Qorti sabiex jigi zbankat minn min mill-konvenuti ghandu jedd ghalih jew skond gudizzju separat jew skond ftehim bejn il-konvenuti f`din il-kawza.**

**6) Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza jithallsu in kwantu ghal kwart mill-atturi u in kwantu ghal tliet kwarti mill-konvenuti *in solidum*.**

**< Sentenza Finali >**

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