

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE**

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 206/2007

**Simplex Limited (C 3759) u Maria Grima Baldacchino
ghal kull interess li jista' jkollha**

vs

**Lux Limited (C 3760) u ghal kull interess li jista'
jkollhom Antonia sive Tania Baldacchino, Petra
Lindsay u Luana Baldacchino**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Simplex Limited u Maria Grima Baldacchino ghal kull interess li jista' jkollha fejn dawn, wara li ppremettew illi:

Permezz ta' kuntratt tas-sebgha (7) ta' Dicembru 1966, fl-atti tan-Nutar George Cassar, Emanuel Baldacchino akkwista l-utile dominium perpetwu ta' korp ta' bini gewwa Sacred Heart Promenade, Birzebbugia, numri 20, 21, 22,

Pagna 1 minn 7

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

inkluz il-parapetti ta' quddiem li jigi kantuniera ma' Tank Street, numri 35, 36, 37, 38A u 38, minghand Carmelo Pace, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tlett Liri Maltin tlieta u sebghin centezmu u seba' millezmi (Lm3.73,7) [Dokument A];

Din il-proprjeta' tikkonsisti f'dar wahda b'diversi ambjenti, ahjar maghrufa bhala Villa Zimmerman;

Permezz ta' kuntratt tas-sitta (6) ta' Dicembru 1990, fl-atti tan-Nutar Rita Sammut, Emanuel Baldacchino kkonceda l-istess proprjeta' b'titolu ta' sub-cens perpetwu lis-socjeta' rikorrenti Simplex Limited u s-socjeta' intimata Lux Limited u dan f'shem indaqs bejniethom (Dokument B);

Emanuel Baldacchino miet fit-18 ta' Frar 1994 (Dokument C) u halla bhala werrieta tieghu lil uliedu Maria Grima Baldacchino u lil Joseph Mary Baldacchino u dan kif jirrizulta mit-testment tieghu (Dokument D) fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-7 ta' Novembru 1972 (ricerki testamentarji annessi u mmarkati Dokument E u F);

Joseph Mary Baldacchino li miet fis-26 ta' Jannar 2003 (Dokument G) halla bhala werrieta tieghu lill-intimata martu Antonia sive Tania Baldacchino u uliedhom l-intimati l-ohra Petra Lindsay u Luana Baldacchino u dan kif jirrizulta mit-testment unica charta datat 28 ta' Ottubru 1985, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (Dok. H), liema testment huwa l-ahhar testment tal-mejjet Joseph Mary Baldacchino (ricerki annessi u mmarkati Dok. I u J);

Is-socjeta' rikorrenti Simplex Limited u s-socjeta' intimata Lux Limited huma titolarji tas-sub-cens perpetwu tal-proprjeta' fuq deskritta f'shem ugwali u indiviz bejniethom permezz tal-kuntratt tas-6 ta' Dicembru 1990, filwaqt illi r-rikorrenti Maria Grima Baldacchino u l-intimati Antonia sive Tania Baldacchino u uliedha Petra Lindsay u Luana Baldacchino huma sub-direttarji tal-imsemmija proprjeta', liema sub dirett dominju ddevolva fuq l-intimati Antonia sive Tania Baldacchino u uliedha Petra Lindsay u Luana Baldacchino permezz ta' eredita;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ir-rikorrenti Maria Grima Baldacchino ghandha l-kontroll assolut tas-socjeta' rikorrenti (Dokument K) filwaqt illi l-intimati Antonia sive Tania Baldacchino u uliedha Petra Lindsay u Luana Baldacchino, bhala werrieta tal-mejjet Joseph Mary Baldacchino, ghandhom il-kontroll assolut tas-socjeta' intimata Lux Limited (Dokument L);

L-ishma tas-socjetajiet kontendenti fil-proprjeta' immobbli hawn fuq deskritta huma ugwali;

Ir-rikorrenti huma tal-umli fehma illi l-proprjeta' hawn fuq deskritta ma tistax tigi komodament divizibbli;

Ir-rikkorrenti ma jixtiqux jibqghu aktar in komunjoni mal-intimati u jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt naxxenti minn Artikolu 496 tal-Kapitolu 16 u cioe' li jitolbu d-divizjoni tal-ko-proprjeta';

F'kaz li jirrizulta li din l-immobbli m'hijiex komodament divizibbli, din ghandha tigi mibjugha b'licitazzjoni tal-imsemmija immobbli sabiex jinqasam il-prezz taghha, liema bejgh ir-rikorrenti jixtiequ li ma tkunx miftuha ghall-oblaturi estranei;

L-esponenta taf b'dawn il-fatti personalment.

Talbu r-rikorrenti jghidu sabiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Prevja kull dikjarazzjoni li r-rikorrenti u l-intimati huma ko-proprjetarji tal-fond ossia korp ta' bini gewwa Sacred Heart Promenade, Birzebbugia, numri 20, 21, 22, inkluz il-parapetti ta' quddiem li jigi kantuniera ma' Tank Street, numri 35, 36, 37, 38A u 38, minaghand Carmelo Pace, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tlett Liri Maltin tlieta u sebghin centezmu u seba' millezmi (Lm3.73,7) konsistenti f'dar b'diversi ambjenti, ahjar maghrufa bhala Villa Zimmerman, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Rita Sammut datat sitta (6) ta' Dicembru 1990 u dana fil-porzjonijiet li ser jirrizultaw fil-mori tal-kawza, tordna id-divizjoni tal-imsemmija immobbli u dana

Kopja Informali ta' Sentenza

skond il-porzjonijiet li jirrizultaw li ghandhom il-kontendenti;

Tinnomina perit arkitett sabiex ihejji u jipproponi pjan ta' qasma;

Tinnomina nutar biex jippublika l-kuntratt tad-divizjoni u kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt relattiv;

F'kaz li jirrizulta li l-imsemmija immobbli ma hijiex komodament divizibbli, tordna l-bejgh b'licitazzjoni, li m'ghandux ikun miftuh ghall-oblaturi estranei, tal-imsemmija immobbli;

Tordna li r-rikavat mill-eventwali bejgh b'licitazzjoni jinqasam bejn il-kontendenti skond il-porzjonijiet li ser jirrizultaw fil-mori tal-kawza.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti kollha li in forza taghha eccepew illi:

In linea procedurali, it-talbiet attrici huma nulli u insostenibbli ghaliex huma mmirati sabiex issir divizjoni parzjali tal-gid mizmum in komun mill-partijiet u l-eccipjenti ma jaqblux li ghandha ssir divizjoni parzjali.

In linea procedurali ukoll, is-socjeta' attrici trid tipprova li kellha l-awtorizzazzjoni li tintavola din il-kawza bid-debita awtorizzazzjoni tal-azzjonisti taghha moghtija f'laqgha generali.

In linea procedurali ukoll, peress li Antonia Baldacchino, bhala komparticipi fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnha u l-mejjet zewgha Joseph Baldacchino kif ukoll bhala eredi tieghu, u Luana Baldacchino u Petra Lindsay Baldacchino bhala eredi tal-istess Joseph Baldacchino, jivvantaw kreditu personali fuq l-immobbli in kwistjoni minhabba benefikati ta' valur konsiderevoli esegwiti fl-

Kopja Informali ta' Sentenza

istess fond, liema benefikati jistghu biss jigu valutati u kwantifikati sakemm l-immobbli ma jinbieghx lil terzi, il-kawza odjerna ma ghandhiex tigi deciza qabel tigi determinata il-kawza *ad hoc* li ser tigi istitwita mill-konvenuti Baldacchino sabiex dan il-kreditu jigi kanonizzat b'sentenza. Altrimenti jigi rekatt pregudizzju irrimedjabbli lill-istess konvenuti Baldacchino u jsir arrikkiment indebitu mis-socjetajiet f'din il-kawza. Jigi hawn rilevat illi kanonizzazzjoni ta' tali kreditu jkun jintitola lill-konvenuti Baldacchino li jirregistraw ipoteka legali u specjali fuq l-immobbli meritu ta' din il-kawza bi dritt anke li joffru fi kwalunkwe licitazzjoni jew subbasta *animo compensandi*.

Sussidjarjament u bla pregudizzju, fil-mertu, m'huwiex minnu li l-proprjeta' in kwistjoni m'hijjex komodament divizibbli.

Sussidjarjament u bla pregudizzju, fil-mertu ukoll, l-eccipjenti jissottomettu li t-talba ghall-ommissjoni ta' oblaturi estranei fl-eventwali bejgh b'licitazzjoni hija insostenibbli skond Artikolu 521(2) tal-Kodici Civili.

Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-hames eccezzjoni, l-eccipjenti fi kwalunkwe kaz jitolbu li oblaturi estranei jigu fil-fatt ammessi f'eventwali licitazzjoni.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-affidavit prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Ikkunsidrat illi f'dawn il-proceduri, ir-rikorrenti qed jitolbu d-divizjoni ta' proprjeta' li jipposjedu in komun bejniethom.

Il-konvenuti jsostnu illi tali azzjoni tkun tfisser divizjoni parzjali tal-proprjeta' li ghandhom in komuni u ghalhekk ma tistax issir.

L-Art. 496 tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

“Hadd ma jista’ jkun imgieghel jibqa’ fil-komunjoni, kull wiehed mill-komproprietarji 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 jew li ghandha tinzamm sospiza skond id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 906.”

Huwa principju ben stabbilit li divizjoni parzjali ta’ proprjeta’ gejjja minn wirt m’hijjix permessa u dan skond il-massima:

“Iudex familiae erciscundae nihil debet idivisum relinquere.”

“Ma tistax issir il-licitazzjoni ta’ gid immobiljari wiehed jekk is-sidien ikunu jzommu bejniethom gid komuni iehor. M’huwix imholli lis-sidien komuni li jwettqu process spezzettat tal-qasma ta’ gidhom komuni, bhalma lanqas huwa moghti (ghaliex intempestiva) li ssir talba ghal-licitazzjoni ta’ post li jaghmel bicca minn wirt li ghadu ma giex likwidat” (‘Vella vs Manduca et’, P.A. 10/4/2003).

Ara ukoll ‘Borg vs Vella’, Qorti tal-Appell 31 ta’ Marzu 1995.

Madanakollu, din il-massima tapplika f’kaz ta’ wirt u mhux f’kaz ta’ beni ta’ provenjenza ohra.

“Li rridu naraw, meta hija l-provenjenza tal-art komuni: jekk hija gejjja minn wirt, l-azzjoni tal-lum tkun ‘actio familiae erciscundae’ u jkollhom raguni l-konvenuti, jekk ma hix gejjja minn wirt l-azzjoni tkun biss “actio de communi dividundo” u l-atturi jistghu jitolbu li l-art tinqasam bla ma jinqasmu ukoll beni ohra” (‘Ellul vs Ellul P.A. 30/1/97 Imhallel G. Caruana Demajo).

Ara ukoll ‘Scerri noe vs Mompalao noe’ (Magistrat A. Ellul – Qorti Superjuri Ghawdex 1/2/2011).

Jirrizulta li, fil-kaz odjern, il-partijiet akkwistaw sub-cens perpetwu ta’ Villa Zimmermann permezz ta’ att “inter

Kopja Informali ta' Sentenza

vivos" fl-atti tan-Nutar Rita Sammut fis-6 ta' Dicembru 1990. ghalhekk il-provenjenza tal-proprjeta' mizmuma in komuni m'hijjex wirt.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tordna li l-kawza titkompla regolarment.

L-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----