FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tlieta, 26 ta' Marzu, 2002

Kaw\a Numru 10

~itazz. Nru. 2238/00JRM

Vincent u Josephine konju[i CAMILLERI

vs

Helen PAVIA

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fid-29 ta' Settembru, 2000, li bih l-atturi ippremettew:

Illi permezz ta' kuntratt t'akkwist datat 12 ta' Lulju 2000, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, l-atturi konju[i Camilleri akkwistaw ming]and Costantino Pace nofs indiviz ta' l-g]alqa li tinsab f'G]arg]ur Road, Birkirkara tal-

kejl ta' cirka elf sitt mija u erbg]a u tmenin metri kwadri (1,684 m.k.) kif murija bil-bordura blu fuq il-pjanta li qed ti[i hawn annessa markata "A" u kif identifikata fuq is-site plan li tifforma parti mill-istess pj anta liema g]alqa g]andha tmiss mill-punent mat-triq imsemmija, mit-tramuntana u mil-lvant ma' beni ta' George Borg, libera u frank, bid-drittijiet u l-gustijiet kollha tag]ha u bil-pussess battal, ai termini u skond il-kundizzjonijiet ta' l-imsemmi kuntratt t'akkwist (Dok. "A");

Illi n-nofs indiviz l-ie]or ta' l-imsemmija g]alqa hu di proprjeta' tal-konvenuta;

Illi l-imsemmija g]alqa hija fa`ilment divizibbli;

Illi l-istess konvenuta permezz ta' ittra legali datata 21 ta' Lulju 2000, [iet mg]arrfa bl-imsemmi kuntratt ta' akkwist li permezz tieg]u l-atturi konju[i Camilleri akkwistaw in-nofs indiviz ta' l-imsemmija g]alqa kif hawn fuq premess (Dok. "B");

Illi permezz ta' l-imsemija ittra legali l-konvenuta [iet interpellata sabiex \mien]mistax-il gurnata mid-data ta' dik l-istess ittra taddivjeni g]ad-divizjoni bonarja ta' l-g]alqa hawn fuq deskritta;

Illi nonostante tali interpellazzjoni l-konvenuta baqg]et inadempjenti u ma resqitx g]ad-divizjoni bonarja ta' l-imsemmija g]alqa;

G]alhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex g]ar-ragunijiet premessi:

1. Tordna d-divizjoni ta' l-g]alqa li tinsab f'G]arg]ur Road, Birkirkara, liema g]alqa hi di proprjeta f'nofs indiviz ta' l-atturi u n-nofs indiviz l-ie]or tal-konvenuta;

2. Tinnomina perit sabiex tali divizjoni tkun tista' ti[i effettwata;

3. Tinnomina Nutar g]all-pubbblikazzjoni ta' l-att ta' divizjoni fil-jum,]in u lok li ji[u minnha stabbiliti g]al dan l-iskop; u

4. Tinnomina wkoll kuraturi deputati g]all-eventwali kontuma`i;

Bl-ispejje\ kontra l-konvenuta, minn issa n[unta g]as-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien ma\-\ew[dokumenti mehmu\in mag]ha;

Rat in-Nota mressqa fl-10 ta' Novembru, 2000, li biha l-im]arrka e``epiet:

Illi fl-ewwel lok l-e``ipjenti qeg]da teser`ita l-jedd lilha kompetenti g]at-tenur tal-artikolu 912 tal-Kodi`i ~ivili li teskludi li`-`essjonarju mill-qasma billi t]alllsu lilu, l-attur, il-prezz ta`-`essjoni, l-ispejje\ li jkun g]amel g]al dik l`-`essjoni, u l-img]axijiet fuq il-prezz minn dak in-nhar li dak il-prezz ikun [ie m]allas minnu li`-`edent u g]al kull buon fini qieg]ed kontestwalment permezz tal-presenti e``ezzjonijiet toffrilhu l-pagament tal-istess;

Illi fit-tieni lok li l-proprjeta' mhux komodament divizibili;

Illi fit-tielet lok it-talbiet tal-attur huma infondanti fil-fatt u fid-dritt;

Salvi e``ezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-Degriet tag]ha tat-12 ta' Di`embru, 2000, fejn fuq talba tal-atturi li, min]abba n-natura legali tal-ewwel e``ezzjoni tal-im]arrka Pavia, jit]allew iressqu Noti ta' Sottomissjonijiet dwarha, laqg]et dik it-talba u tat lill-partijiet i\-\mien me]tie[biex jag]mlu dan;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-6 ta' Frar, 2001[1], dwar l-imsemmija e``ezzjoni;

Rat id-Degriet tag]ha tal-14 ta' Settembru, 2001, li bih tat lill-im]arrka i\jed \mien biex tressaq in-Nota ta' Twe[iba tag]ha;

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet imressqa mill-im]arrka fid-19 ta' Settembru, 2001[2], bi twe[iba g]al dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

Semg]et lill-avukati tal-partijiet;

Rat id-Degrieti tag]ha tal-4 t'Ottubru, 2001, u tal-10 ta' Jannar, 2002, li bihom]alliet il-kaw\a g]ad-de`i\joni dwar l-ewwel e``ezzjoni tal-konvenuta Helen Pavia;

Ikkunsidrat:

Illi b'din il-kaw\a, l-atturi qeg]din jitolbu li ssir il-qasma ta' g]alqa li tag]ha huma u l-im]arrka g]andhom flimkien il-proprjeta';

Illi huma kisbu s-sehem tag]hom ta' nofs mhux maqsum minn dik l-g]alqa ming]and Costantino Pace, fit-12 ta'

[1] Pa[[. 18 sa 22 tal-pro`ess
[2] Pa[[. 29-30 tal-pro`ess

Lulju, 2000, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlo'[3], bil-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Kif jidher mill-kuntratt, l-imsemmi Costantino Pace kiseb is-sehem li huwa bieg] lill-atturi minn kuntratt ta' qasma li sar fl-1973. Wara l-kuntratt, l-atturi qabbdu avukat biex jikteb lil Helen Pavia, s-sid tan-nofs l-ie]or mhux maqsum mill-istess g]alqa, biex tersaq g]all-ftehim tal-qasma ta' dik l-g]alqa[4];

Illi Helen Pavia, minflok ma qablet ma' din it-talba, bag]tet ittra b'avukat lill-avukat tal-atturi[5], fejn g]arrfitu li kienet qeg]da tqis li te\er`ita l-jedd tag]ha ta' rkupru su``essorju, u tixtri hi ming]and l-atturi s-sehem tag]hom tal-g]alqa u t]allashom il-prezz li huma]allsu biex kisbuh, u dan g]aliex dak is-sehem kien jag]mel parti minn wirt;

Illi, kif jidher mill-e``ezzjoni ta]t e\ami, l-im]arrka qeg]da ssejjes l-g]a\la tag]ha fuq dak li jipprovdi l-artikolu 912 tal-Kodi`i ~ivili;

Illi, fin-Nota ta' Osservazzjonijiet studjata tag]hom, l-atturi iressqu l-fehma li dak l-artikolu ma japplikax u li l-g]a\la tal-komproprjetarja l-o]ra ma tistax isse]], g]aliex l-elementi ma]suba mil-li[i biex ise]] l-irkupru su``essorju ma je\istux. Huma jis]qu]afna fuq il-fatt li ming]and Costantino Pace ma kisbux sehem mhux maqsum mill-jeddijiet tieg]u fuq il-wirt, imma biss sehem mhux maqsum minn [id li kien jag]mel parti minn wirt, u dan kif kellu kull jedd jag]mel skond il-li[i[6]. Minbarra dan, i\idu jg]idu li ladarba s-sehem li kisbu ming]and Pace kien wasal g]andu minn kuntratt ta' qasma li sar fl-1973, mela hawn ukoll ma japplikax il-jedd li l-im]arrka qeg]da ssejja] favur tag]ha;

Illi fost l-o]rajn, l-atturi j\idu jg]idu li d-dispo\izzjonijiet tal-artikolu 912 imsejja] favur tag]ha mill-im]arrka huwa l-

---

[3] Dok "A", f'pa[[. 5-6 tal-pro`ess
[4] Dok "B", f'pa[. 7 tal-pro`ess
[5] Dok "~", f'pa[. 14 tal-pro`ess
[6] Ara art. 495(2) tal-Kap 16

e``ezzjoni g]ar-regola misjuba fl-artikolu 495 tal-istess Kodi`i;

Illi l-qofol tal-kwestjoni kollha bejn il-partijiet g]alhekk tin[abar fit-tifsira xierqa tal-artikolu 912, u b'mod partikolari jekk "wirt" u "[id li jag]mel parti minn wirt" g]andhomx l-istess tifsira g]all-finijiet ta' dak l-artikolu;

Illi, min-na]a tag]ha, l-im]arrka ttenni l-po\izzjoni tag]ha g]aliex tg]id li l-qasma li kienet saret bejn Costantino Pace u l-werrieta l-o]rajn]alliet komunjoni b]ala residwu fuq il-[id li kellhom bejniethom, b'mod li kull trasferiment li se]] [ab fil-]ajja l-jedd g]all-irkupru. Fis-sewwa, jrid jing]ad li l-im]arrka tistqarr, fin-Nota ta' twe[iba tag]ha, li l-kwestjoni mqanqla minnha [iet studjata u mfissra f'dawn l-a]]ar \minijiet mill-Qrati tag]na f'sens li ma jaqbilx mal-po\izzjoni li qeg]da tie]u hija f'din il-kaw\a. I\da tg]id li d-de`i\jonijiet imsemmija ma jg]oddux g]a`-`irkostanzi li se]]ew f'dan il-ka\;

Illi wie]ed irid iqis li l-irkupru kien dejjem meqjus b]ala mi\ura e``ezzjonali li xxellef ir-regola li persuna tista' tag]mel bi ]wejji[ha dak li trid u bla xkiel. Dan jg]odd g]all-irkupru konvenzjonali[7], li jitnissel minn patt.. Jg]odd b'i\jed qawwa fl-irkupru su``essorju, billi jitqies b]ala e``ezzjoni g]all-jedd tal-komproprjetarju li jag]mel mis-sehem tieg]u minn wirt dak li jixtieq;

Illi dwar l-g]ejjun li minnhom huwa mislut l-artikolu 912 tal-Kodi`i ~ivili, dawn jinsabu f'g]add ta' kodi`ijiet ewropej, u jqarrbu]afna g]al dak ta' Parma, bid-differenza wa]danija tkun il-fra\i "titolu oneru\"[8]. Il-qofol tal-jedd, kif sewwa qalu l-atturi fin-Nota tag]hom, jinstab fil-fatt li persuna tkun `ediet sehemha fuq wirt lil xi]addie]or li ma jkunx werriet huwa wkoll. L-g]an ta' dik ir-regola

[7] Artt. 1458 *et seq* tal-Kap 16

[8] Ara App. ~iv. **23.2.1940** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Debono et vs Caruana et*** (Kollez. Vol: **XXX.i.481**)

e``ezzjonali huwa li j\omm milli f'wirt mhux maqsum jinda]lu barranin bi ]sara tal-werrieta l-o]rajn. Il-kelma "werriet", f'dan il-kuntest, g]andha t-tifsira u tinkludi fiha lil kull min ikun dixxendent minn linja diversa, in relazzjoni ma' xulxin fis-su``essjoni tal-awtur komuni tag]hom[9]. Dak illi jiswa]afna hu li l-jedd tal-irkupru huwa ma]sub li j\omm lill-"barrani" milli jibqa' jie]u sehem mill-qasma tal-wirt;

Illi kien g]alhekk ukoll li l-awturi g]al bosta snin qiesu l-kwestjoni mill-aspett ta' meta tkun se]]et `essjoni ta' sehem minn wirt, ji[ifieri jekk hux qabel il-qasma jew jekk hux wara li tkun saret. Din il-konsiderazzjoni kienet tolqot il-kwestjoni ta' min jista' jitqies b]ala ko-werriet fil-waqt ta`-`essjoni;

Illi bilkemm g]andu g]alfejn jing]ad li dan il-jedd ta']arsien tal-wirt bil-mezz tal-irkupru g]andu jing]ata tifsira ristretta kemm jista' u dejjem bil-g]an li tit]ares l-integrita' tal-istess wirt[10]. Dan ifisser li dak li l-li[i timmira li t]ares hija l-wirt, g]ad-differenza ta']wejje[jew [id li jag]mlu jew kienu jag]mlu parti minn wirt[11]. Dan ifisser ukoll li mhux kull o[[ett li xi darba kien jag]mel parti minn wirt u li huwa mi\mum minn i\jed minn persuna wa]da irid tabilfors jibqa' maqbud ta]t il-morsa tar-regola tal-irkupru su``essorju, li, kif ing]ad, hija deroga g]an-norma ewlenija;

Illi fil-ka\ partikolari, is-sehem mill-g]alqa mertu tal-ka\ mixtri mill-atturi kien [ej lill-awtur tieg]u minn kuntratt ta' qasma, u, sakemm ma jintweriex il-kuntrarju (u dan fis-sewwa ma ntweriex fl-ebda waqt s'issa f'din il-kaw\a), wie]ed jifhem li l-qasma kienet il-pro`ess li bih il-wirt [ie likwidat u maqsum bejn il-benefi`jarji tieg]u. Liema deduzzjoni twassal lil din il-Qorti biex tqis li `-`irkostanza tat-trasferiment bejn l-atturi u l-awtur tag]hom Pace ma

---

[9] *Ibid.* a fol. 494

[10] P.A. ***03.*12.1926** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Calleja vs Bonni`i*** (Kollez. Vol: **XXVI.ii.353**)

[11] App. ~iv. **12.6.2001** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Emanuel Schembri noe et vs Paul Camilleri et***

kinitx trasferiment ta' sehem minn wirt imma ta' sehem minn [id li qabel (seta') kien jag]mel parti minn wirt;

Illi, ladarba l-artikolu 912 tal-Kap 16 g]andu jing]ata tifsira dejqa kemm jista' jkun, wie]ed ma jridx jonqos isemmi li dak l-artikolu jillimita l-esklu\joni ta`-`essjonarju mill-qasma tal-wirt. Imkien ma jing]ad li dan l-artikolu japplika b'estensjoni g]al kull qasma o]ra ta' [id mi\mum minn i\jed minn sid wie]ed. Inqas u inqas ma jg]id li din ir-regola tapplika g]al [id partikolari;

Illi, fl-a]]arnett, kif tajjeb issottomettew l-atturi fin-Nota tag]hom, bil-fatt li l-atturi g]andhom nofs mhux maqsum tal-g]alqa in kwestjoni, ma hemmx il-bi\g]a li dawn (la m'g]andhomx l-ebda sehem ie]or f'wirt mhux likwidat li tieg]u l-im]arrka jista' g]andha sehem) sejrin jinda]lu f'dak il-wirt b]ala "barranin". G]alhekk, fuq din il-ba\i wkoll, il-Qorti ssib li ma hemmx ir-ra[unijiet g]aliex l-artikolu 912 ta]t e\ami jid]ol fis-se]];

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da tidde`iedi billi:

Ti`]ad l-ewwel e``ezzjoni tal-im]arrka Helen Pavia, billi m'hijiex imsejsa fil-li[i, u g]alhekk tqis li l-offerta mag]mula minnha lill-atturi ma tistax issir u g]alhekk ma tiswiex;

U **tordna** li l-kaw\a titkompla bis-smig] tal-provi fil-mertu;

L-ispejje ta' din id-de`i\joni jit]allsu mill-istess im]arrka.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
26 ta' Marzu, 2002

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,
26 ta' Marzu, 2002