MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 647/1998/1

Michael Lungaro u Emanuel Lungaro u b'digriet tat-13 ta' Awwissu 2008 il-kawza tkompliet fil-persuna ta' Salvina armla minn Emanuel Lungaro u Josephine Tabone, Joseph, u Michelle ahwa Lungaro minflok Emanuel Lungaro li miet waqt li kienet miexja l-kawza[1]

Vs

Salvino, Paul u Anthony ahwa Lungaro

Permezz ta' citazzjoni prezentata fis-27 ta' Marzu 1998 l-atturi ppremettew li:

[1] Ara digriet a fol. 175.

Huma wlied il-mejtin Joseph u Mary konjugi Lungaro li mietu fis-17 ta’ Jannar 1969 u 11 ta’ Mejju 1986 rispettivament;

Illi l-genituri taghhom mietu intestati;

Huma jippossjedu diversi beni in komun bejniethom, gejjien principalment mill-wirt tal-genituri u ma jridux jibqghu fi stat ta’ koproprjeta;

Ghaldaqstant talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tordna l-likwadazzjoni, permezz ta’ perit nominat mill-qorti, tal-beni li jifformaw parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn Joseph u Mary konjugi Lungaro, kif ukoll l-assi partikolari.
2. Tordna wkoll il-likwidazzjoni ta’ beni ohra li l-kontendenti ghandhom bejniethom.
3. Tordna li l-beni jinqasmu f’hames kwoti u porzjonijiet ugwali li jigu assenjati bix-xorti jew altrimenti wahda lil kull wiehed mill-kontendenti Michael Lungaro, Emanuel Lungaro, Salvino Lungaro, Paul Lungaro u Anthony Lungaro.
4. Tinnomina nutar sabiex jippubblika att pubbliku sabiex issehh il-qasma u li ghandu jigi ppubblikat fil-jum, hin u lok il jigu ffissati mill-qorti.
5. Tinnomina kuraturi sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att ta’ divizjoni.
6. Tordna li jekk hemm beni li m’humiex kommodament divizibbli bejn il-kontendenti, jinbieghu b’licitazzjoni u l-prezz jinqasam bejn il-kontendenti skond is-sehem li kull wiehed minnhom ghandu.

Il-konvenut Salvino Lungaro wiegeb (fol. 23):-

1. Ma jopponix ghad-divizjoni b’mod li jigu kkunsidrati krediti li jispettaw lilu.
2. B’riferenza ghat-tieni talba ma jistghux jithalltu beni provenjenti mill-wirt tal-genituri ma’ beni ohra.

Il-konvenut Anthony Lungaro wiegeb li ma jopponix ghad-divizjoni (fol. 27).

Il-konvenut Paul Lungaro wiegeb li ma jopponix ghad-divizjoni (fol. 31).

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jipprocedu ghall-qasma tal-wirt tal-genituri Joseph u Mary konjugi Lungaro li mietu fid-19 ta' Jannar 1969 u 11 ta' Mejju 1986 rispettivament.

M'hemmx kontestazzjoni li ssir il-qasma u lanqas m'hemm kontestazzjoni dwar il-konsistenza tal-gid li jrid jinqasam. Dawn jikkonsistu fis-segwenti immobbli:-

- numru 22, Jampson, Triq Antonio Micallef, Zejtun €222,100;
- numru 24, Triq Antonio Micallef, Zejtun €29,900[2];
- Flat 1, Dielja Flats, Triq Antonio Micallef, Zejtun €87,000;
- Flat 2, Dielja Flats, Triq Antonio Micallef, Zejtun €108,500;
- Flat 3, Dielja Flats, Triq Antonio Micallef, Zejtun €74,300;
- Flat 4, Dielja Flats, Triq Antonio Micallef, Zejtun €95,175;
- Garaxx A, Triq Antonio Micallef, Zejtun €33,800;
- Garaxx B, Triq Antonio Micallef, Zejtun €47,000;
- Garaxx C, Triq Antonio Micallef, Zejtun €29,000;
- Garaxx D, Triq Antonio Micallef, Zejtun €15,700;
- Garaxx E, Triq Antonio Micallef, Zejtun €15,700;
- Garaxx F, Triq Antonio Micallef, Zejtun €29,000;
- Numru 34, Triq Sant'Anglu, Zejtun €144,200;

[2] Skond Anthony Lungaro, dan il-fond mikri u tithallas kera ta' €18.63 fis-sena (fol. 90).

- Numru 2, Triq San Frangisk, Zejtun
  €52,000[3];

Valur komplessiv ta' **disa' mija u tlieta u tmenin elf u tlett mija u hamsa u sebghin ewro (€983,375),** skond stima tal-perit tekniku (ara Dok. DPA1 a fol. 289). Billi d-decujus kellhom hamest (5) itfal, kull wild ghandu suppost jircievi proprjeta b'valur ta' €196,675. Wara li l-qorti rat l-atti tosserva:-

i. Fit-12 ta' Marzu 2010 inghata provvediment fejn il-qorti kkonfermat li l-qasma kellha ssir bix-xorti; *"4.2 il-perit ippropona li l-qasma ssir b'assenjazzjoni[4] ghalkemm ma hemmx ir-ragunijiet imsemmija fl-art. 503 u 510(2) tal-Kodici Civili ghala l-qasma ghandha ssir b'assenjazzjoni u mhux bix-xorti."*. Fis-sentenza **Joseph Scicluna et vs Maria Calleja et**, 30 ta' Lulju 1964, din il-qorti osservat li fejn l-ishma tal-kondividenti huma ugwali:

"l-ishma ghandhom jigu mtellghin bix-xorti u d-diskrezzjoni tal-qorti li taghzel bejn is-sistema tal-attribuzzjoni u tas-sortegg, f'kollox jew in parti, issib applikazzjoni biss fil-kaz fejn l-ishma huma inegwali. Biex wiehed jara jekk l-ishma humiex ugwali jew le l-qorti ghandha thares esklussivament lejn il-komunjoni li trid tigi diviza, fil-mument tal-bidu taghha u mhux lejn fatti posterjuri ta' akkwist ta' ishma, jew ta' ekwiparazzjonijiet mehtiega fl-operazzjonijiet tad-divizjoni jew lejn in-necessita' tas-suddivizjoni.".

Fil-kaz taghna parti minn hamsa ghal kull wiehed. Gialaldarba l-kontendenti ma qablux kollha fuq qasma b'divizjoni, japplika l-Artikolu 510(1) tal-Kodici Civili: *"L-ishma jigu mtellghin bix-xorti."*, u dan minkejja li kull wiehed mill-kondividenti, eskluz Anthony Lungaro, ghandu l-pussess ta' fond oggett ta' dawn il-proceduri.

[3] Fond hu mikri. Michael Lungaro ddikjara li kien qieghed jircievi kera fl-ammont ta' €185 (fol. 261).
[4] Ara r-rapport a fol. 184.

ii. Skond l-Artikolu 504 tal-Kodici Civili *"Meta wiehed jigi biex jifforma u jaqsam l-ishma….. ghandu jfittex li jdahhal f'kull sehem l-istess kwantita' ta' hwejjeg mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti ta' l-istess xorta u ta' l-istess valur"*[5]. Fejn dan m'huwiex possibbli, ma jfissirx li l-proprjeta' kollha ghandha tinbiegh b'licitazzjoni (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **N. Testaferrata proprio et nomine vs In-Nobbli A M Spiteri Debono proprio et nomine et**, 29 ta' April 2005).

Jekk il-qorti kellha tadotta l-pjan ta' qasma li ppropona l-perit tekniku (Dok. DPA1 a fol.289-291), ikun ifisser li min tmissu bix-xorti Sehem A[6], ikollhu jhallas ekwiparazzjoni gholja lill-ishma l-ohra. F'nota li Anthony Lungaro pprezenta fid-29 ta' Jannar 2013 (fol. 281) saret mistoqsija lill-perit tekniku dwar jekk skond il-pjan ta' qasma propost minnu, Porzjon A trid taghti s-somma ta' €2,740 lill-porzjon B, €1,440 lill-porzjon C, €22,540 lill-porzjon D, u €17,740 lill-porzjon E. It-twegiba kienet "iva" (fol. 286). F'dan il-kuntest hi rilevanti l-osservazzjoni tal-gurista Duvergier[7]:

"sebbene nelle divisioni generalmente nelle porzioni di una cosa comune sempre vi sia qualche differenza da essere compensata con una somma di denaro onde stabilire la equiparazione delle porzioni tra loro, pur non di meno, quando la sproporzione e' molto considerevole, allora la licitazione non si puo' evitare, perche' diversamente si tratterebbe in parte di una vendita forzata, contro il principio generale del diritto che, tranne pochi casi stabiliti dalla legge nessuno puo' essere costretto a vendere od a comprare.".

iii. Gialadarba l-pjan ta' qasma propost mill-perit tekniku jwassal ghall-hlas ta' ekwiparazzjoni

---

[5] Skond l-Artikolu 907 tal-Kodici Civili, fil-qasma tal-wirt japplikaw il-provvedimenti fuq il-qasma tal-beni komuni (Art. 496-514 tal-Kodici Civili) u fuq il-bejgh b'licitazzjoni (Art. 515-523 tal-Kodici Civili).

[6] Li tikkonsisti f'numru 22, Jampson, Triq Antonio Micallef, Zejtun.

[7] Dan il-bran gie ccitat fis-sentenza **Angelo Mifsud vs Anna Mifsud et** deciza mill-Prim'Awla fit-2 ta' Mejju 1950 (ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Dicembru 1950).

sproporzjonata, il-qorti ser tiskarta l-opinjoni tal-perit tekniku u minflok taddotta dan il-pjan ta' qasma:

Porzjon A.

1, Dielja Flats	€87,000
Garaxx B	€47,000
Garaxx D	€15,700
(**€149,700**).	

Porzjon B.

2, Dielja Flats	€108,500
Garaxx F	€29,000
	(**€137,500**).

Porzjon C.

3, Dielja Flats	€74,300
Garaxx A	€33,800
24, Triq Sant'Anglu, Zejtun	€29,900[8]
	(**€138,000**).

Porzjon D.

4, Dielja Flats	€95,175
Garaxx C	€29,000
Garaxx E	€15,700
	(€139,875).

Porzjon E.

34, Triq Sant'Anglu, Zejtun **€144,200**.

Kull appartament ghandu jigi wkoll assenjat washroom, li ghandhom jittellghu bix-xorti flimkien mal-appartamenti. Sabiex kull parti tirciev l-istess valur, fil-parti dispozittiva l-qorti ser tipprovdi dwar hlasijiet li ghandhom isiru mir-rikavat tal-bejgh b'licitazzjoni.

Jibqghu zewg proprjetajiet ohra:-

(a) **2, Triq San Frangisk, Zejtun** - €52,000. Anthony Lungaro xehed li l-fond hu mikri lil Maria Scorfna b'kera ta'

[8] Skond affidavit ta' Anthony Lungaro, dan il-fond hu mikri ghal Lm8 fis-sena (fol. 90).

Lm24 fis-sena (fol. 91). L-istess qal Paul Lungaro (fol. 110)[9].
(b)**Jampson, Triq Antonio Micallef, Zejtun** - €222,100, li hu vojt.

Gialadarba din il-proprjeta' ma tistax tinqasam bejn hames kondividenti, trid tinbiegh b'licitazzjoni[10].

Hemm ukoll sehem indiviz ta' parti minn sebgha (1/7) tal-fond 36, Triq Sant'Anglu, Zejtun. Peress li l-fond m'huwiex proprjeta' kollu tal-kondividenti, dan is-sehem ser jithalla komuni bejn il-kondividenti.

iv. Hemm ukoll il-kwistjoni relatata mal-ispejjez li jirrizulta li ghamel Michael Lungaro fil-garaxx B li tniffed mal-appartament numru 1. F'dan ir-rigward il-perit tekniku ta stima ta' Lm7,500 bhala spejjez li saru. Fl-ewwel rapport il-perit tekniku qal:

"L-esponent hawnhekk jirreferi ghad-digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti tat-28 ta' Novembru 2002 li jinsab a fol. 62 tal-process fejn il-Qorti dderigietu sabiex jaghmel stima tal-fond fl-istat li hu llum u jaghmel ukoll stima tal-benefikati b'dan illi l-valur tal-benefikati ghandhom jitqiesu jew daqs in-nefqa biex saru inkellha daqs kemm kiber il-valur tal-fond, skond liema jkun l-inqas. L-esponent iqies illi dan il-fond bhala garaxx igib is-somma ta' tnax-il elf liri Maltin (Lm12,000) bhala liberu u frank u li ghalhekk l-awment fil-valur minhabba l-fatt illi sarulu benefikati huwa ta' sebat elef u hames mitt liri Maltin (Lm7,500) illi huwa anqas mill-valur illi l-attur Michael Lungaro jsostni li nefaq sabiex jikkonvertih. ***Ghalhekk skond id-digriet imsemmi l-valur tal-benefikati ghandu jitqies li huwa ta' sebat elef u hames mitt lira Maltin (Lm7,500)****"*.

---

[9] Mill-verval tal-access li ghamel il-perit tekniku jirrizulta li l-fond ghandu n-numru 2 u mhux 20 kif jinghad mill-kondividenti.
[10] Fis-sentenza **Giovanni Sultana et vs Dr Ivan Gatt et** nomine tal-5 ta' Ottubru 1993, din il-qorti (Imhallef J. Said Pullicino) kkonfermat li jista' jkollok il-bejgh b'licitazzjoni ta' parti mill-gid komuni filwaqt li l-kumplament tal-gid jinqasam *in natura*.

Il-kondividenti l-ohra jidhru li qeghdin joggezzjonaw li s-somma ta' €17,470.30 tittiehed in konsiderazzjoni gialadarba x-xoghol ma sarx bil-permess taghhom u Michael Lungaro ilu jgawdi l-fond ghal snin twal. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva li hu evidenti li bl-ispejjez li saru minn Michael Lungaro, il-valur tal-fond zdied. Konkluzjoni bazata fuq l-opinjoni tal-perit tekniku li ma giet kontestata minn hadd. Valur li zdied mal-patrimonju komuni li ghandhom l-ahwa Lungaro. 'Il fatt li Michael Lungaro ilu snin twal igawdi l-fond hu rrilevanti meta tqies li:-

- Hu wiehed mill-werrieta;
- M'hemmx prova li xi hadd mill-kondividenti kien oggezzjona jew interpellah sabiex ihallas kumpens tal-okkupazzjoni;
- L-ispejjez li saru wasslu sabiex il-valur tal-fond zdied;

Ghalhekk il-gustizzja titlob li gialadarba kullhadd ser ikun qieghed igawdi minn dan l-awment billi jircievi iktar, Michael Lungaro ghandu jircievi hlas ta' tlettax-il elf disa' mija u sitta u sebghin ewro (**€13,976**). F'dan ir-rigward tnaqqset is-somma ta' €3,494 minhabba li l-piz irid jinqasam bejn il-hamest ahwa. Il-hlas isir mir-rikavat tal-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta' fuq imsemmija.

Ghal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tiddikjara li l-gid komuni bejn il-kontendenti huwa dak elenkat hawn fuq.
2. Tordna li l-gid komuni jinqasam skond il-pjan ta' qasma mfassal mill-qorti f'din is-sentenza. Il-porzjonijiet A, B, C, D u E ghandhom jigu assenjati bix-xorti.
3. Tinnomina lin-nutar Dr Marco Farrugia sabiex fis-16 ta' Mejju 2014 f'12.00 p.m. fil-bini tal-qorti, jippubblika l-att relattiv u jtella' l-poloz. Tinnomina lill-avukatessa Dr Maxilene Pace sabiex tidher bhala kuratrici ghall-eventwali kontumaci.

4. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-immobbli:-

(a) Jampson, 22, Triq Antonio Micallef, Zejtun a bazi ta' stima ta' €222,100;
(b) 2, Triq San Frangisk, Zejtun a bazi ta' stima ta' €52,000.
5. Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir fl-24 ta' April, 2014 fl-10.30am fil-bini tal-qorti u kull parti jkollha li d-dritt li titlob, permezz ta' rikors li ghandu jigi pprezentat sa erbghin (40) jum qabel il-bejgh b'licitazzjoni, li l-barranin jigu mistiedna sabiex joffru fil-bejgh.
6. Tordna li mir-rikavat tal-bejgh:-

(a) Ghandu l-ewwel jithallsu dawn l-ammonti:-
I – Lill-porzjon B is-somma ta' tnax-il elf u mitejn ewro (€12,200);
II – Lill-porzjon C is-somma ta' hdax-il elf u seba' mitt ewro (€11,700);
III – Lill-porzjon D is-somma ta' disat elef tmien mija u hamsa u ghoxrin ewro (€9,825);
IV – Lill-porzjon E is-somma ta' hamest elef u hames mitt ewro (€5,500).
(b) Wara ghandha tithallas lil Michael Lungaro s-somma ta' tlettax-il elf disa' mija u sitta u sebghin ewro (€13,976). B'dan li Michael Lungaro ghandu jhallas lill-kondividenti l-ohra s-sehem taghhom (1/5 lil kull wiehed) tal-kera tal-fond 2, Triq San Frangisk, Zejtun ghall-perjodu kemm ilu jircievi l-hlas tal-kera.
(c) Wara ghandu jithallas Anthony Lungaro ghac-cens li hallas fir-rigward tal-art fejn inbena l-blokk ta' appartamenti Dielja Flats, b'dan li ghandu jipprezenta kopja tar-ricevuta tal-hlas mahruga mid-direttarju jew mir-Registratur fl-eventwalita li c-cens gie depozitat il-qorti.
(d) Il-bilanc li jibqa' wara li jinqatghu l-ispejjez relatati mal-licitazzjoni, ghandu jinqasam f'sehem ugwali ta' parti minn hamsa (1/5) bejn il-hames ahwa.
7. Tordna li s-sehem indiviz li ghandhom fil-fond 36, Triq Sant'Anglu, Zejtun, jibqa' komuni gialadarba s-sidien l-ohra ma kienux parti minn dan il-process.

Spejjez jinqasmu f’sehem ugwali ta’ 1/5 fuq kull parti li jirrifletti s-sehem li kull wiehed mill-ahwa Lungaro ghandu fil-wirt tal-ġenituri.

< Sentenza Finali >

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