MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-10 ta' April, 2003

Jason u Clare konjuġi VELLA

vs

Dr. Philip MANDUCA li b'Degriet tal-15 ta' Ġunju, 2001, inħatar Kuratur Deputat biex jirrappreżenta lill-assenti Vincent CAMILLERI

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fid-29 ta' Mejju, 2001, li bih l-atturi ippremettew:

Illi b'kuntratt tal-4 ta' Jannar, 2001 in atti Nutar Maurice Gambin (Dok. A), l-istanti xtraw u akkwistaw disgħa minn għaxra (9/10) partijiet indivizi tad-dar b'garage numru 18 u 20, Triq l-Għasafar (qabel St. Francis Street), Hamrun soggetta d-dar intiera għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tmintax-il lira (Lm18), minn ħaga oħra libera u franka;

Illi l-qbija ċioe parti waħda minn għaxra (1/10) ta' l-istess proprjeta' fil-Hamrun hawn fuq imsemmija tappartjeni lill-konvenut;

Illi l-atturi ma jridux jibqgħu iżjed fil-komunjoni mal-konvenut fil-proprjeta' fil-Hamrun hawn fuq imsemmija u għalkemm għaddiet korrispondenza bejn il-partijiet, ma waslux għall-ftehim dwar dan;

Għalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex:

1. Taqsam il-proprjeta' li tikkonsisti f'dar b'garage numru 18 u 20, Triq l-Għasafar, Hamrun li tappartjeni kwantu għal disgħa minn għaxar partijiet indivizi lill-atturi u r-rimanenti parti waħda minn għaxra lill-konvenut skond dawn il-kwoti f'każ li l-istess proprjeta' hija komodament divizibbli; u

2. F'każ li l-proprjeta' komuni mhix komodament divizibbli, tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-imsemmija proprjeta' li jkun miftuh għal oblaturi estranei u r-rikavat jiġi maqsum skond l-ishma li jispetta lill-partijiet u ċioe disgħa minn għaxar (9/10) partjiet lill-atturi u parti waħda minn għaxra (1/10) lill-konvenut;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien maż-żewġ (2) dokumenti mehmużin magħha;

Rat in-Nota mressqa fis-16 t'Ottubru, 2001, li biha l-Kuratur Deputat għall-imħarrek assenti Vincent Camilleri eċċepixxa:

1. Illi Vincent Camilleri qatt ma oggezzjona li ssir bejgħ tal-fond in kwistjoni b'liċitzzjoni u għalhekk ma għandux ibati l-ispejjeż ta' din il-kawża liema spejjeż għandhom jinqasmu skond is-sehem tal-partijiet;

2. Salv eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-Kuratur Deputat;

Rat id-Degriet tagħha tat-22 ta' Novembru, 2001[1], li bih u fuq talba bi qbil bejn il-partijiet, ħatret lill-Perit Arkitett Godwin Abela, bħala espert tekniku;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi Perit Tekniku fit-3 ta' Jannar, 2002[2], u minnu maħlufa waqt is-smigħ tal-5 ta' Frar, 2002;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-5 ta' Frar, 2002, li fih l-atturi iddikjaraw li joqogħdu għall-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, filwaqt li l-Kuratur Deputat talab żmien biex jikkomunika mal-kostitwent tiegħu, l-imħarrek Vincent Camilleri;

Rat il-verbal tas-smigħ tas-6 ta' Marzu, 2002, fejn issemma li l-imħarrek ressaq proposta għall-kunsiderazzjoni tal-atturi;

Rat il-verbal tas-smigħ tas-7 ta' Mejju, 2002, li fih il-Qorti ġiet mgħarrfa li l-partijiet ma waslux fi ftehim u talbu li l-kawża titħalla għas-sentenza;

Rat id-Degrieti tagħha tas-7 ta' Mejju, 2002, u tas-27 ta' Settembru, 2002, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża fejn qegħda ssir talba biex il-Qorti tordna li jsir bejgħ *sub hasta* ta' fond, magħmul minn dar u garaxx imissu ma' xulxin, li jingħad li ma jistgħux jinqasmu bla xkiel b'mod li kull wieħed mis-sidien jingħata sehem xieraq mill-istess bini. Il-partijiet fil-kawża huma sidien tal-imsemmi fond f'ishma mhux indaqs, billi l-atturi għandhom bejniethom disgħa minn għaxar (9/10) ishma,

[1] Paġ. 28 tal-proċess
[2] Paġġ. 31-4 tal-proċess

u l-imħarrek id-deċimu (1/10) li jifdal. L-atturi ma jridux jibqgħu iżjed fil-komunjoni tal-ġid mal-imħarrek;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek (li jgħix fl-Awstralja), laqa' billi qiegħed jgħid li hu qatt ma kien kontra l-bejgħ tal-post bl-irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti, u għalhekk m'għandux ibati spejjeż għal xejn. Fit-tieni paragrafu tad-Dikjarazzjoni tiegħu qal saħansitra li jrid li l-post jinbiegħ b'irkant u li barranin jitħallew iressqu offerti, biex is-somma offerta tinqasam bejnu u l-atturi "skond ishma kif dikjarati fiċ-ċitazzjoni";

Illi l-liġi tħares il-kwestjoni tal-bejgħ b'liċitazzjoni kemm fil-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12)[3] u kif ukoll fil-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16)[4], bid-differenza ewlenija bejniethom tikkonsisti filli f'tal-ewwel il-bejgħ jintalab minn kreditur ta' sid il-post li jkun ser jinbiegħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti, filwaqt li f'tat-tieni l-bejgħ jitnissel mir-rieda li xiħadd minn għadd ta' sidien li ma jridx jibqa' iżjed fi sħab mas-sidien l-oħrajn;

Illi, għalkemm il-bejgħ f'liċitazzjoni ta' ġid immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew għax ma jkunx hemm fehma waħda bejn is-sidien kollha, l-għażla ta' liema proċedura għandha tiġi segwita hija mħollija f'idejn il-Qorti[5], li tista' tordna li l-partijiet isegwu proċess li jixbah lil dak imfassal mil-liġi għall-bejgħ fl-irkant bil-qorti;

Illi hija għażla ta' kull wieħed li għandu sehem f'ġid immobbli li sejjer jinbiegħ b'irkant taħt is-setgħa tal-qorti, żgħir kemm hu żgħir sehemu mill-istess ġid[6], li jitlob li fl-irkant il-barranin jiġu mistiedna joffru wkoll[7]. Il-bejgħ f'liċitazzjoni ta' ġid li tħalla jitgawda b'użufrutt, jista' jintalab ukoll minn użufruttwarju[8] ;

---

[3] Artt. 305 sa 356 tal-Kap 12

[4] Artt. 515 sa 523 tal-Kap 16, li jagħmlu parti mit-Titolu V tat-Tieni Ktieb dwar *Il-Komunjoni tal-Beni*

[5] Art. 518(1) tal-Kap 16.

[6] Art. 516 tal-Kap 16

[7] Art. 517 tal-Kap 16

[8] P.A. **4.5.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Saydon noe vs Saydon*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.555**)

Illi t-talba sabiex ġid immobbli miżmum minn għadd ta' sidien jinbiegħ b'liċitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prinċipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-liġi li titkellem dwar ġid komuni. Fost dawn il-prinċipji hemm dak li kull wieħed mis-sidien ta' ħaġa komuni għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-ġid *in natura*[9], u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor[10]. Għalhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wieħed mis-sidien jieħu (skond is-sehem tiegħu) biżżejjed mill-ġid komuni fil-kwalita' li dak il-ġid ikollu fil-waqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola[11]. Kemm hu hekk, l-artikolu 515 tal-Kap 16 ifisser f'liema ċirkostanzi għandha ssir;

Illi, madankollu, jekk biex jitħarsu l-prinċipji fuq imsemmija l-qasma tal-ħwejjeġ komuni tkun qegħda ssir biss fid-dieher u tkun mgħobbija b'soluzzjonijiet imġebbda, bħal, per eżempju, ekwiparazzjonijiet qawwija, f'dan il-każ ikun għaqli li ssir il-liċitazzjoni u tkun qegħda titħares il-liġi fil-kelma u l-ispirtu tagħha jekk l-eċċezzjoni tegħleb lill-prinċipju[12];

Illi huwa mgħallem ukoll f'dan il-qasam li ma tistax issir il-liċitazzjoni ta' ġid immobbiljari wieħed jekk is-sidien ikunu jżommu bejniethom ġid komuni ieħor. M'huwiex imħolli lis-sidien komuni li jwettqu proċess spezzettat tal-qasma ta' ġidhom komuni, bħalma lanqas huwa mogħti (għaliex intempestiva) li ssir talba għal-liċitazzjoni ta' post li jagħmel biċċa minn wirt li għadu ma ġiex likwidat[13];

Illi għandu jibqa' dejjem meqjus li l-liċitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-ġid komuni ma jkunx jista' jinqasam mingħajr xkiel jew fejn ikun hemm xi ġid li l-ebda waħda mill-partijiet ma tkun tista' jew tkun trid tieħu għandha[14]. Fuq kollox, il-fondi li jistgħu jinbiegħu b'liċitazzjoni jridu

---

[9] Art 502 tal-Kap 16

[10] Art. 496 tal-Kap 16

[11] Ara App. Ċiv.: **5.3.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Baldacchino*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.105**) u P.A. **2.3.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Fleri et vs Portelli*** (Kollez. Vol: **XLIII.ii.657**)

[12] Ara P.A. **21.3.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Buġeja vs Paċe et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.1030**) u l-awtoritajiet u s-sentenzi hemm imsemmija

[13] App.Kumm. **29.4.1949** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia et vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **XXXIII.iii.522**)

[14] P.A. **30.7.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna et vs Calleja et*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1083**)

jkunu tassew ma jistgħux jinqasmu bla xkiel min-natura u l-bixra tagħhom, u mhux għaliex imqegħda f'dak l-istat minħabba xi twaħħid artifiċjali jew bidliet strutturali li jisnaturaw l-istess fondi[15];

Illi f'dan il-każ, jirriżulta li l-atturi kisbu l-ishma tagħhom mill-imsemmi fond fl-2001[16] mingħand Conċetta armla minn Joseph Camilleri. Jidher li l-imħarrek huwa binha. Camilleri biegħet lill-atturi sehemha u n-*nuda proprjeta'* ta' erba' minn uliedha li tawha prokura, u assenjat il-jeddijiet tagħha ta' użufrutt, użu u tgawdija għall-bqija ta' ħajjitha fuq l-istess ġid. Li kieku l-imħarrek ma żammx is-sehem tiegħu, l-atturi kienu jkunu kisbu l-ishma kollha tal-ġid mertu tal-kawża;

Illi mit-tifsira li ta l-Perit Tekniku fir-Relazzjoni tiegħu, joħroġ ċar ukoll li għalkemm il-ġid għandu żewġ bibien separati jagħtu fuq it-triq, fil-fatt il-binja hija post wieħed, bil-garaxx u d-dar jinfdu minn ġewwa. Minbarra dan, il-ġid kollu huwa flimkien suġġett għal rata waħda ta' ħlas ta' ċens ta' tmintax-il lira Maltija (Lm 18) fis-sena. Jidher li hemm ukoll sistema wieħed komuni ta' drenaġġ għall-binja kollha. Il-Perit Tekniku wera l-fehma li l-bini ma jistax jinqasam mingħajr xkiel u ħsara, u ta stima ta' ħamsa u tletin elf sitt mija u erbgħin lira Maltija (Lm 35,640) għall-binja kollha. Din hija stima anqas minn dik mogħtija lill-atturi minn perit maħtur minnhom stess xi disa' (9) xhur qabel[17], li madankollu ma tagħtix tagħrif dettaljat tal-post u li, kif hemm miktub, kienet riżultat ta' spezzjoni fuq l-għajn biss. Il-Qorti tqis ir-Relazzjoni u t-tagħrif mogħti fiha aktar ta' min joqgħod fuqu mill-istima *ex parte*;

Illi mit-tifsira tal-bini mogħtija mill-perit tekniku fir-rapport tiegħu jidher ċar li t-taqsim u d-daqs m'humiex tali li dawn jistgħu jinqasmu b'mod li s-sehem ta' wieħed minn għaxar partijiet (1/10) li għandu l-imħarrek jinħareġ minnu sehem f'bini diċenti. Lanqas intwera li hemm bejn il-partijiet fil-kawża xi ġid ieħor biżżejjed biex bih tista' ssir ekwiparazzjoni f'każ ta' ishma ta' ġid mhux indaqs. Jidher

---

[15] App. Ċiv. **23.11.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Fleri Soler et vs Hyzler et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.371**)

[16] Dok "A", f'paġġ. 5 sa 8 tal-proċess

[17] Dok "B", f'paġ. 9 tal-proċess

għalhekk li l-ġid mertu ta' din il-kawża ma jistax jinqasam mingħajr xkiel;

Illi, fin-nuqqas ta' prova oħra jew ta' xi kontestazzjoni xierqa, il-Qorti m'għandha l-ebda raġuni biex ma toqgħodx fuq l-istima mogħtija mill-perit tekniku minnha maħtur;

Illi, min-naħa l-oħra, kif ingħad, l-imħarrek innifsu jeċepixxi li huwa jaqbel li għandha ssir il-qasma u li jingħata sehemu. It-talba attriċi ma titlob xejn inqas minn dan;

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-ewwel talba attriċi, u tiddikjara li l-ġid immobbiljari mertu ta' din il-kawża ma jistax jinqasam mingħajr xkiel u ħsara;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tiddikjara li l-fond li jġib in-numru tmintax (18), Triq l-Għasafar (qabel Triq San Franġisk) Ħamrun, u l-garaxx li jiġi taħtu u jmiss miegħu u miegħu mniffed u aċċessibbli minn ġewwa, bin-numru għoxrin (20), ukoll fi Triq l-Għasafar, Ħamrun, ma jistgħux jinqasmu bla xkiel u ħsara, u għalhekk tordna li l-imsemmija fondi jinbiegħu b'liċitazzjoni, taħt is-setgħa ta' din il-Qorti, bil-prezz iffissat kif jingħad iżjed 'il fuq, bil-proċedura mfissra mil-liġi għall-bejgħ fl-irkant bil-Qorti u li jitħallew joffru l-barranin, u bid-dħul mill-imsemmi bejgħ jinqasam bejn il-partijiet skond l-ishma rispettivi tagħhom, jiġifieri disgħa minn għaxar partijiet (9/10) favur l-atturi, ta' waħda minn għaxar (1/10) parti lill-imħarrek; u

Tordna li l-**ispejjeż** tal-kawża jinqasmu skond l-ishma rispettivi tal-partijiet fil-fondi mertu tal-każ.

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