MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-16 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 986/1992/1

**Pancrazio Schembri**

***-vs-***

**Carmelo Vassallo**

**Il-Qorti;**

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-partijiet ghandhom fond u gnien f'4 Notabile Road, Siggiewi (A) f'ko-porprjeta` f'kwoti ta' ¾ attur u ¼ konvenut;

Billi l-fond u gnien/ghalqa huma divizibbli u l-attur ma jridx jibqa fi stat ta' ko-proprjeta`;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-attur u l-konvenut huma ko-proprjetarji tal-fond u ghalqa/gnien 4 Notabile Road Siggiewi kif ahjar indikati fid-Dokument (A) fi kwoti ta’ ¾ u ¼ rispettivament;

2. Tappunta perit tekniku sabiex ihejji l-qsim tal-proprjeta` skond is-sehemijiet rispettivi;

3. Tappunta nutar sabiex jippublika l-att relattiv tal-qsim f’jum, hin u post maghzula minn din l-Onorabbli Qorti u avukat ghall-eventwali kontumacja;

4. Fin-nuqqas tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond u l-gnien 4 Notabile Road, Siggiewi stante li l-fondi fuq imsemmija mhumiex kommodament divizibbli;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur u l-lista tax-xhieda minnu indikati flimkien ma’ l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha huwa eccepixxa:-

Illi huwa ma kienx jopponi ghat-talba attrici li tinqasam il-proprjeta` in komun purche` li jigu rispettati d-drittijiet tal-konvenut naxxenti mill-artikoli 503 u 504 tal-Kodici Civili;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet ta’ l-1 ta’ Frar 1993 li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku AIC Frederick Doublet biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici,

wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta' l-imsemmi perit tekniku li tinsab a fol. 31 *et sequitur* tal-process li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tal-11 ta' Novembru 1996;

Rat id-digriet tad-19 ta' Mejju 1997 li permezz tieghu l-Qorti, wara rikors appozitu ta' l-attur, ordnat li tizdied ir-raba' talba fl-att tac-citazzjoni odjerna;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

L-attur f'din l-istanza jitlaq mill-punt ta' partenza illi l-proprjeta` Numru 4 Notabile Road, Siggiewi, konsistenti f'razzett, gnien u ghalqa hija komodament divizibbli. L-isforzi tieghu kemm qabel, kif ukoll wara, it-tehid minnu tal-procedura odjerna huma orjentati u propulsi f'din id-direzzjoni. Rinfaccjat, imbaghad, bir-relazzjoni peritali huwa talab b'appozitu rikors (fol. 113) li jizdied bhala domanda addizzjonali l-licitazzjoni tal-proprjeta` *de quo*, stante li, kif jikkontendi, il-fondi ma humiex hekk komodament divizibbli;

In succint ghal dawk li huma provi jsiru dawn l-osservazzjonijiet:-

1. L-attur, permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Gunju 1992, atti Nutar Dottor Philip Said (fol. 70) akkwista l-ishma li kellhom Rita mart Francis Mallia, Anthony Vassallo, u ulied il-mejjet Joseph Vassallo mill-proprjeta` fuq imsemmija, u lilhom derivanti *ope successionis* l-eredita` tal-genituri/nanniet paterni Nicola u Giuseppa konjugi Vassallo li mietu rispettivament fid-29 ta' April 1938 u 22 ta' Novembru 1963;

2. Il-konvenut, eredi iehor tal-precitati konjugi defunti ma riedx ibiegh il-kwota tieghu mill-proprjeta` ereditarja deskritta. Kien ghal din ir-raguni li l-attur agixxa biex itemm l-istat ta' komunanza. Gja qabel l-azzjoni prezenti hu kien inkariga l-Perit Catherine Galea thejjilu pjanta ta' qasma tal-proprjeta`, fetah diskussjonijiet mal-konvenut, saru negozjati mieghu, intlahaq speci ta' qbil li lill-konvenut jigi assenjat plot specifiku enumerat tnejn (2) fuq il-pjanta izda imbaghad sfratta kollox minhabba li, kif allegat, gew imposti xi kondizzjonijiet. Ara xhieda tal-konvenut (fol. 94) u ta' ibnu Girolamo Vassallo (fol. 100);

3. Jirrizulta li l-konfini tal-proprjeta` suggett tat-talba tad-divizjoni jmissu in parte ma' proprjeta` partikolari ohra ta' l-attur u f'parti ohra ma' dik tal-konvenut li ghandu bieb u tieqa li jaghtu direttament ghal fuq plot 2 skond kif diviza bil-pjanta u li kienu ilhom miftuha mill-1960 bil-kunsens ta' l-omm u ta' hutu;

Il-perit tekniku nominat f'din il-kawza hejja dizinn ta' qasma (fol. 63) u ppropona f'paragrafu 21.6 tar-relazzjoni li plot 2 ghandha tigi assenjata lill-konvenut biex b'hekk ikollu kontigwita` mad-dar tieghu, u bir li hu ha hsieb jibbatma u jirrientigra wara li naddfu mill-irdim li kien fih (fol. 98);

Bl-istess mod u ghall-istess raguni l-espert tal-Qorti opina li plots 1, 3 u 4 ghandhom jigu assenjati lill-attur, biex dan ukoll ikollu kontigwita` mad-dar tieghu minn naha tal-plot 1 u bir f'porzjoni 3;

Dan il-pjan ta' qasma propost mill-perit tekniku gie minnu mfassal wara li kkonsidra bhala proporzjoni gusta u ekwitattiva illi "l-qasma ghandha ssir sabiex l-aktar li tati valur lill-porzjonijiet; u mhux lill-wiehed a skapitu ta' l-iehor" (paragrafu 20.5 tar-relazzjoni);

Ma jkunx inopportun jekk jigu rikapitulati u ribaditi anke hawn certi principji tad-dritt in materja ta' divizjoni ta' proprjeta`:-

I. Li mill-qasma jehtieg li titnissel ripartizzjoni ugwali u ekwitattiva;

II. Li l-kondividendi ghandhom dritt li jiehdu sehemhom mill-haga komuni *in natura* (Artikolu 502 tal-Kodici Civili) purchè dan jista' jsir "bla xkiel u minghajr hsara" [Artikolu 501(2) tal-Kodici Civili];

III. Li jigi assikurat li jidhlu f'kull porzjoni jew sehem l-istess kwantità ta' hwejjeg ta' l-istess xorta u ta' l-istess valur (Artikolu 504 tal-Kodici Civili);

Jidher mir-relazzjoni peritali illi l-espert tekniku zamm in mira dawn ir-regoli. Dan fis-sens illi filwaqt li ha konsiderazzjoni tal-fatt illi z-zewg kondividendi ghandhom proprjetà proprja tmiss ma' l-immobbli in divizjoni, l-ishma taghhom tal-qasma ma kienx indaqs. L-attur fil-fatt, bl-akkwist li ghamel, ghandu tliet kwarti (¾) ta' l-immobbli filwaqt li l-konvenut ghandu kwart (¼) minnu;

F'dan il-kuntest il-perit relatur ghandu certament il-konfort tal-gurisprudenza patrija li rreteniet illi ghalkemm "huwa veru li per regola d-divizjoni ghandha ssir bix-xorti, pero` meta l-kondividendi jkunu qed jikkonkorru fi kwoti dizugwali, allura, b'ligi, ghandu jigi determinat mill-Qorti jekk id-divizjoni ghandhiex issir bix-xorti jew b'assenjazzjoni" – "**Nobbli Biagio Galea Testaferrata *et* –*vs*- Nobbli Baruni Nicolino Trapani Galea *et***", Appell Civili, 20 ta' Dicembru 1946; "**Kurunell Stephen Borg *nomine* –*vs*- AIC Gustavo Romeo Vincenti**". Appell Civili, 20 ta' Marzu 1957;

Issa huwa veru li ghalkemm in linea ta' massima generali r-regoli suddetti jridu jigu applikati f'kull kaz, naturalment il-fattispeci ta' kull kaz huwa tant differenti minn dawk tal-kawzi l-ohra, li "huma difficli li jigu stabbiliti regoli generali li japplikaw ghall-kazi specifici kollha, b'mod li kull kaz irid jigi ezaminat singolarment fil-meritu tieghu proprju" – "**Maria Azzopardi –*vs*- Lewis Zammit**", Appell Civili, 16 ta' Novembru 1962;

Jibqa' pero` dejjem bazilari l-punt illi fl-indagini dwar il-*modus divisionis* ghandu jittiehed qies ta' l-istat tal-haga qabel id-divizjoni proposta, u cjoe fl-epoka meta tigi radikata t-talba ghad-divizjoni. Hekk allura "meta l-fond huwa divizibbli komodament u mingahjr diskapitu ma ghandux jigi applikat ir-rimedju tal-licitazzjoni. Komodament, jigifieri minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividendi; minghajr diskapitu, jigifieri illi ma ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu" – "**Giuseppe Meilak *et* –*vs*- Cecilia Zahra Scicluna**", Appell Civili, 28 ta' Gunju 1948;

Fil-fehma ta' din il-Qorti jidher li l-proprjeta` in diskussjoni tista', u ghandha, tigi diviza flok licitata u li inoltre jidher aktar prattiku u konvenjenti li f'dan il-kaz jigi segwit il-metodu ta' l-assenjazzjoni minflok dak tas-sortegg. Dan anke bhala salvagwardja tad-dritt ta' l-ozzjoni koncess lil kull komproprjetarju mill-Artikolu 503 tal-Kodici Civili. Dritt dan eccezzjonali li ghandu l-fondament tieghu fuq il-konsolidazzjoni tal-proprjetà bl-iskop li jigu evitati kwestjonijiet bejn il-vicini li ghandhom proprjeta` kontigwa ("**Giuseppina Busuttil –*vs*- Alfred Cachia Zammit**", Appell Civili, 19 ta' April 1943; "**Antonio Borg *et* -*vs*- Fedele Frendo *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 12 ta' Ottubru 1950). Ma hemm infatti l-ebda limitazzjoni ghal dan hlief illi "jkun hemm immobili ohra in komuni li minnhom jista' jigi assenjat lil kull wiehed mill-komproprjetarji l-ohra sehem bejn wiehed u iehor ugwali." (**Vol. XXXII P II p 291** u **Vol. III p 508**);

F'kull kaz il-Qorti tista' tordna l-assenjazzjoni anke indipendentement mill-precitat dritt ta' ozzjoni ("**S. Bugeja –*vs*- Sac. Prof. Pietro Paolo Saydon *et***", a Vol. XXXII P I p 368);

Issa huwa veru illi kif jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Avukat Goffredo Randon *nomine* –*vs*- Paolo Ebejer *et***", Appell Civili, 17 ta' April 1961, "il-Qorti mhijiex marbuta bl-ebda mod mas-suggerimenti li jaghmel il-perit, jew b'xi kondizzjoni talvolta minnu kontemplata" f'materja ta' spartizzjoni ta' proprjeta`;

Jibqa' l-fatt però illi fejn lill-Qorti jirrizultalha minn ezami tar-rizultanzi peritali, illi r-regoli fuq affermati gew, sa fejn konsentit, osservati allura l-Qorti ma tiddisturbax il-konkluzjoni raggunta. Dan aktar u aktar, imbaghad, meta fil-limitu tal-principji legali in materja dik il-konkluzjoni hi preferibbli, u fl-ahjar interess taz-zewg kondividendi, u mhux ta' wiehed biss fosthom;

Dan kollu apparti r-rifless li l-licitazzjoni ma jidherx li hi l-alternattiva idonea anke jekk, *in extremis*, l-attur jaspira ghaliha. Wiehed ghandu dejjem ma jitlefx il-perspettiva illi l-kondividendi ghandhom dritt jiehdu sehemhom mill-haga komuni in natura. Din hi direttiva superjuri f'materja ta' divizjoni anke ghaliex kif, ben assodat, "il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u hi konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi" – "**Rita Grech *et –vs*- Giuseppe Zammit *et***", Appell Civili, 15 ta' Lulju 1969;

Id-divizjoni kif proposta mill-perit gudizzjarju ma tistax titqies li hi fattwalment inkomoda ghall-attur. Dan mhux biss ghax hi ferm aktar ekwitattiva u in piena regola mad-dettami tad-dritt izda anke meta konsiderata mill-ottika illi kull dividend ser jakkwista sehem ta' valur ugwali, inkluz il-potenzjal taghha, liema potenzjal kellu necessarjament jigi wkoll konsiderat fid-dawl ta' kull pjan regolatur ezistenti ghal-lokalità;

Il-Qorti ma thossx li fil-paragun l-interessi ta' l-attur ser jigu avversament pregudikati bil-fatt ta' l-istat tar-razzett u tal-lokazzjoni tieghu lil terzi. Dan, *multo magis*, imbaghad, meta, qabel ir-ripensament ahhari tieghu, kien hu stess li akkonsentixxa li plot 2 tigi assenjata lill-konvenut. Fil-verita` l-Qorti tqis li l-assenjazzjoni ta' din il-plot lill-konvenut mhix ser twassal biex tivvantaggja lil dan b'xi mod ingust u bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-attur;

Il-Qorti sejra ghalhekk taddotta r-relazzjoni peritali anke ghaliex tafda fuq il-gudizzju u l-esperjenza ta' l-espert

taghha illi l-qasma proposta hi wahda reali, gusta u kapaci ta' realizzazzjoni.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi bl-adozzjoni tar-rapport peritali, u filwaqt li tichad it-talba tendenti ghal licitazzjoni tal-proprjeta` *de quo,* tordna li ssir id-divizjoni tal-fond Numru erbgha (4) Notabile Road, Siggiewi, kompriz il-gnien u l-ghalqa mieghu skond il-pjanta preparata mill-Arkitett Frederick Doublet (fol. 63) u l-pjan ta' divizjoni minnu suggerit billi lill-attur jigu assenjati porzjonijiet Numri 1, 3 u 4 u lill-konvenut porzjoni numru 2 skond kif espress f'paragrafu 21.6 u paragrafu 21.7 tar-relazzjoni tieghu;

Ghal dan il-fini tinnomina lin-Nutar Dottor Philip Said biex jipprepara u jippubblika il-kuntratt relattiv li ghandu jsir mhux aktar tard mill-31 ta' Lulju 2003. Tinnomina wkoll lill-Avukat Dottor Edward Gatt bhala kuratur biex jidher fuq l-att opportun ghall-eventwali kontumaci.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jinqasmu skond il-kompartecipazzjoni li kull kondividend ghandu mill-immobbli u cjoe tliet kwarti (¾) mill-attur u kwart (¼) mill-konvenut.

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