MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2004

Citazzjoni Numru. 1462/2001/1

Roger u Corinne, konjugi Laferla.

-vs-

Maria Eugenia Farrugia u Nikola Vassallo.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fl-20 ta’ Awissu, 2001 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma komproprjetarji flimkien mal-konvenuti tal-porzjon raba’ maqsuma mill-ghalqa fil-limiti tas-Siggiewi kontrada ‘Ta’ Sant’Audar’ jew ‘Ta’ San Teodoro’ u hemm ukoll denominata, tikkonfina mit-Tramuntana ma’ raba’ ta’

Carmelo Balzan jew aventi kawza tieghu, mil-Lvant ma' raba' ta' Salvatore Vella jew aventi kawza tieghu u mill-Punent mat-triq, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, bid-dritt ta' passagg minn trejqa ossia passagg kommuni ma' raba' tal-konvenut Nikola Vassallo u martu Antonia Vassallo, libera u franka minn cnus u pizijiet, tal-kejl superficjali ta' circa erbat elef u tmien mitt metru kwadru (4,800 m.k.) u kif delineata fil-pjanta unita ma' kuntratt pubbliku datat it-12 ta' Settembru, 1981 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Nicola Said fejn hija indikata bin-numru tlieta (3), liema pjanta qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A'.

Illi l-atturi u l-konvenuti ghandhom sehem ta' terz indiviz kull wiehed mill-porzjon raba' 'de quo' fuq deskritta.

Illi l-atturi kienu xtraw u akkwistaw sehem ta' terz indiviz kull wiehed mill-porzjoni raba' 'de quo' fuq deskritta.

Illi l-atturi kienu xtraw u akkwistaw sehem ta' terz indiviz tal-porzjon raba' 'de quo' fuq deskritta, flimkien ma' razzett bil-gnien tieghu sitwat fl-istess kontrada, minghand certu Anthony Caruana in forza ta' kuntratt pubbliku datat it-22 ta' Dicembru, 1992 u iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, vera kopja ta' liema kuntratt tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'B'.

Illi l-imsemmi Anthony Caruana, l-ante kawza tal-atturi, kien xtara u akkwista dan is-sehem ta' terz indiviz tal-porzjon raba' 'de quo' fuq deskritta minghand certu Salvatore Gambin u dan in forza ta' kuntratt pubbliku datat l-14 ta' Lulju, 1988 u iskritt fl-atti tan-Nutar Nicola Said, vera kopja ta' liema kuntratt tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'C'.

Illi da parti tieghu l-imsemmi Salvatore Gambin, li jigi hu l-konvenuta Maria Eugenia Farrugia, kien akkwista dan is-sehem ta' terz indiviz tal-porzjon raba' 'de quo' fuq deskritta in forza ta' kuntratt pubbliku ta' divizjoni datat it-

12 ta' Settembru, 1981 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Nicola Said, vera kopja ta' liema kuntratt tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'D'.

Illi sussegwentement l-aturi kienu bieghu, assenjaw u ttrasferew ir-razzett bil-gnien proprjeta' taghhom illi huma kienu xtraw u akkwistaw minghand il-fuq imsemmi Anthony Caruana in forza ta' kuntratt pubbliku datat it-22 ta' Dicembru, 1992 u iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, liema razzett bil-gnien kien sitwat fl-istess kontrada tal-imsemmija porzjon raba' 'de quo' mertu ta' din il-kawza lil certu Carmel sive Charles u Marica, konjugi Filletti, u dan in forza ta' kuntratt pubbliku datat 5 ta' Gunju, 2001 u iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, vera kopja ta' liema kuntratt tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'E'.

Illi da parti tieghu l-konvenut Nikola Vassallo kien xtara u akkwista s-sehem tieghu ta' terz indiviz tal-porzjon raba' 'de quo' fuq deskritta minghand certu Carmelo Gambin, u dan in forza ta' kuntratt pubbliku datat is-6 ta' Novembru, 1982 u iskritt fl-atti tan-Nutar Pubbliku Nicola Said, u vera kopja tan-Nota ta' Insinwa qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'F'.

Illi da parti tieghu l-imsemmi Carmelo Gambin, li jigi hu l-konvenuta Maria Eugenia Farrugia u l-fuq imsemmi Salvatore Gambin, kien akkwista dan is-sehem ta' terz indiviz tal-porzjon raba' 'de quo' fuq deskritta in forza ta' kuntratt pubbliku ta' divizjoni datat it-12 ta' Settembru, 1981 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Nicola Said (Dok. 'D').

Illi da parti taghha wkoll il-konvenuta l-ohra Maria Eugenia Farrugia, oht il-fuq imsemmija Salvatore u Carmelo, ahwa

Gambin, kienet akkwistat dan is-sehem ta' terz indiviz tal-porzjon raba' 'de quo' fuq deskritta in forza ta' kuntratt pubbliku ta' divizjoni datat it-12 ta' Settembru, 1981 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Nicola Said (Dok. 'D').

Illi l-atturi ma jixtiqux li jibqghu in komproprjeta’ mal-konvenuti tal-porzjoni raba’ ‘de quo’ kif fuq deskritta u ghalhekk qed jipprevalixxu ruhu mill-fakolta’ li taghtihom il-ligi u permezz ta’ din il-kawza odjerna qed jitolbu d-divizjoni u l-assenjazzjoni tal-imsemmija porzjon raba’ ‘de quo’ kif fuq deskritta.

Illi din il-porzjon raba’ ‘de quo’ kif fuq deskritta hija facilment u komodament divizzibli fi tliet (3) ishma ta’ valur ugwali bejniethom.

Illi l-atturi kienu interpellaw lill-konvenuti diversi drabi sabiex jersqu ghad-divizjoni u l-assenjazzjoni ta’ din il-porzjon raba’ ‘de quo’ kif fuq deskritta u dan anke permezz ta’ ittra ufficjali datata 21 ta’ April, 1998, izda l-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-atturi u l-konvenuti huma komproprjetarji f’ishma ugwali u indivizi bejniethom tal-porzjon raba’ maqsuma mill-ghalqa fil-limiti tas-Siggiewi kontrada ‘Ta’ Sant’Audar’ jew ‘Ta’ San Teodoro’ u hemm ukoll denominata, tikkonfina mit-Tramuntana ma’ raba’ ta’ Carmelo Balzan jew aventi kawza tieghu, mil-Lvant ma’ raba’ ta’ Salvatore Vella jew aventi kawza tieghu u mill-Punent mat-triq, tal-kejl superficjali ta’ circa erbat elef u tmien mitt metru kwadru (4,800 m.k.).

2. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja tiddikjara illi din il-porzjon raba’ hija

facilment u komodament divizibbli fi tliet (3) porzjonijiet tal-istess valur.

3. Tiddividi din il-porzjon raba' fi tliet (3) porzjonijiet tal-istess valur u dan okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi.

4. Tassenja bix-xorti kull wahda minn dawn it-tliet (3) porzjonijiet illi ghandhom jigu hekk divizi lil kull wiehed mill-kontendenti.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 21 ta' April, 1998, kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet pprezentata fis-26 ta' Ottubru, 2001 li permezz taghha l-konvenuta Maria Eugenia Farrugia eccepiet:

1. Illi l-eccipjenti dejjem kienet pronta taqsam bonarjament l-art meritu tal-kawza u d-divizjoni tal-istess dejjem giet sfrattata minhabba wiehed jew l-iehor miz-zewg kompropjetarji l-ohra. Illi minhabba f'hekk, l-eccipjenti m'ghandhiex tbati spejjez tal-kawza.

2. Illi salv (a) li jsiru l-verifiki necessarji fir-rigward tal-kejl tal-kapacita' superficjali tal-art in divizjoni u fir-rigward tal-kwoti rispettivi; u (b) li jsir pjan gust ta' divizjoni, bazat fuq il-valur attwali tal-art de quo, l-eccipjenti taqbel illi l-art de quo ghandha tinqasam bejn il-kopropjetarji.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta mahlufa minn Maria Eugenia

Farrugia u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet pprezentata fit-8 ta’ April, 2002 li permezz taghha l-konvenuta Nikola Vassallo eccepiet:

1. Illi l-eccipjent jaqbel li ssir il-qasma tal-porzjon art li hija ko-propjeta tal-kontendenti u li l-art hija kommodament divizibbli.

2. Illi m’hemmx qbil mar-raba’ ralba ta’ l-attur u dan peress li l-eccipjent ghandu proprjeta’ vicin l-art meritu tal-kawza. Ghalhekk fir-rigward ta’ l-eccipjet ghandu japplika l-Artikolu 503 tal-Kodici Civili (Kap. 16) u jigi assenjat dik il-porzjon ta’ l-art li hija vicina ghall-proprjeta’ tieghu.

3. Illi l-eccipjent m’ghandux ibati spejjez stante li huwa dejjem kien dispost li jersaq sabiex issir il-qasma ta’ l-art, izda l-attur dejjem webbes rasu.

Bl-ispejjez kontra l-attur li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta mahlufa minn Nikola Vassallo.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku u l-atti processwali.

Rat il-verbal tal-10 ta’ Marzu 2004.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta’ April 2004 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawza.

Ikkunsidrat.

Illi din hija kawza ghall-qsim ta’ ghalqa pjuttost kbira u ghalkemm il-partijiet qablu li din il-ghalqa hija

komodament divisibbli u ghandha jinqasam, ma qablux dwar il-mod kif kellha ssir il-qasma.

Fil-fatt il-pern tal-problema jidher li hija li l-perit tekniku ikkonkluda illi l-konvenut Vassallo ghandhu jigi assenjat il-porzjoni immarkata bin-numru wiehed (1) u dan ghaliex hu ghandhu proprjeta’ ohra tieghu li tmiss ma’ dik il-parti. Il-konvenuta Farrugia taqbel ma’ dan izda l-atturi qed isostnu li billi in effetti l-ghalqa hija maqsuma f’zewg hbula u hija biss fuq in-naha ta’ habel minnhom li l-proprjeta’ ta’ Vassallo tmiss maghha, dan il-principju stabbilit mill-artiklu 503 tal-Kap 16 ma japplikax.

L-artiklu imsemmi jghid hekk;

Il-kompropjetarju li jkollhu beni immobbli minnhom infishom vicin ghal xi uhud mill-immobbli in komun li jkunu sejrin jinqasmu, jista’ jitlob li dawk il-beni immobbli jkunu assenjati lilu bi stima, izda dan kemm il-darba jkun hemm immobbli ohra in komun li minnhom jista’ jigi assenjat lil kull wiehed mill-kompropjetarju l-ohra sehem bejn wiehed u iehor ugwali.

L-artiklu ghalhekk jipprospetta li anke fejn ikun hemm iktar minn proprjeta’ wahda li trid tinqasam, jekk xi hadd mill-kondividendi jkollu proprjeta’ ohra tieghu biss li tmiss ma’ xi wahda minnhom, ghandhu dritt li jitlob li jigi assenjat dik il-proprjeta’, purche’ anke l-partijiet l-ohra tal-qasma ikollhom ic-cans li jigu assenjati proprjetajiet ohra immobbli. Fil-kaz in esami, hemm biss proprjeta’ wahda li qed tinqasam; il-konvenut Vassallo qed jitlob li parti tigi assenjata lilu ghaliex tmiss ma’ proprjeta’ tieghu. Il-pjan ta’ qasma jipprovdi li l-partijiet l-ohra ukoll imisshom bicca ohra mill-ghalqa u kwindi ma hemm ebda intopp ghal tali talba. Fil-fehma tal-Qorti ma jregix l-argument tal-atturi li ghaliex l-ghalqa maqsuma f’iktar minn habel wiehed

dan il-principju ma japplikax – anzi jekk japplika fejn hemm iktar minn proprjeta’ wahda ghandhu japplika iktar

f’kaz simili fejn qed tinqasam il-proprjeta’. Il-principju wara dan l-artiklu hu dak li jigi iffavorit l-konsolidament tal-propjeta u ghalhekk il-Qorti thoss li ghandha taqbel ma’ dak li ikkonkluda l-perit tekniku, anke ghaliex il-porzjonijiet kif qasamhom huma ta’ valur li huma vicin hafna ta’ xulxin, salv ekwiparazzjoni modesta.

Il-Qorti mhijex se tiddisturba l-kontenut tal-perizja teknika u taqbel perfettament ma’ dak li ikkonstata l-istess perit meta a fol 108 tal-process ikkummenta;

Il-qasma .. ghandha tkun wahda gusta u dan jista’ jsir biss billi l-ghalqa de quo tinqasam fi tliet porzjoni li kollha ghandhom faccata fuq it-triq, galadarba dan huwa possibbli billi l-ghalqa in kwistjoni ghandha faccata fuq it-triq ta’ l’fuq minn sittin metru.

Il-partijiet bhas solti f’kawzi simili qed jghid li ma ghandhomx ibatu spejjes u jwahhlu f’xulxin ghaliex kellha ssir il-kawza. Din il-Qorti ma taqbel xejn ma’ dan ir-ragunament ghaliex f’kawzi simili kull parti ghandha kull dritt tikkontesta pjan ta’ qasma li jigi propost minn xi parti ohra u l-fatt li l-perit tekniku ikun adotta xi pjan ma jfissirx li b’daqshekk dik il-parti li opponiet ghandha tbati l-ispejjes kollha. Hu normali inveci, li f’kawzi simili l-ispejjes jinqasmu skond il-kwoti appartenenti lill-partijiet rispettivi. Din mhiex kawza ta’ kreditu fejn min ma jhallasx meta ghandhu jhallas ikun ipprovoka l-kawza u allura isegwi li ghandhu jhallas l-ispejjes. Kwantu ghall-konvenuti imbaghad dawn ma gabu ebda raguni ghaliex ma ghandhomx ibatu l-parti taghhom tal-ispejjes hlief li l-kawza saret mill-atturi, izda hu naturali li anke dawn kellhom kull dritt jistitwixxu l-kawza ladarba ma riedux jibqghu in komun mall-konvenuti.

Il-Qorti ghalhekk tiddeciedi l-kawza billi tilqa’ t-talbiet tal-atturi u;

1. Tiddikjara li l-atturi u l-konvenuti huma kompropjetarji f'ismha ugwali bejniethom tal-porzjon raba' maqsuma mill-ghalqa fil-limiti tas-Siggiewi kontrada Ta' Sant'Audar jew Ta' San Teodoro tikkonfina mit-tramuntana ma' raba' ta' Carmelo Balzan jew aventi causa tieghu, mil-lvant ma' raba' ta' Salvatore Vella jew aventi causa tieghu u mill-punent mat-triq tal-kejl superficjali ta' erbat elef u tmien mitt metru kwadru;

2. Tiddikjara din il-ghalqa komodament divisibbli;

3. Tordna l-qasma tal-ghalqa imsemmija fi tlett porzjonijet kif indikati fil-pjanta tal-perit tekniku a fol 115 tal-process u ghalhekk tinqasam fi tlett porzjonijiet, 1, 2 u 3 – li l-konvenut Vassallo jigi assenjat il-porzjon numru wiehed (1) u jircievi is-somma ta' mija u hamsin lira minghand dik il-parti li tigi assenjata l-porzjoni numru 3; u z-zewg porzjonijiet l-ohra jigu assenjati permezz tas-sortegg, u dik il-parti li tigi assenjata il-porzjon numru tlieta (3) ghandha thallas lill-konvenut Vassallo is-somma ta' mija u hamsin lira: kull parti li tkun trid ittella' hajt divisorju bejn il-parti li tmiss lilu u dik adjacenti ghandha ittellghu hija stess a spejjes taghha u kompletament fuq il-proprjeta' taghha minghajr dritt ta' risarciment sakemm ma jigix prattikat l-appogg mill-parti l-ohra u dan ai termini tal-verbal tas-seduta tal-10 ta' Marzu 2004 konkordat bejn il-partijiet;

4. Tordna li l-kuntratt ta' divizjoni isir nhar il-15 ta' Settembru 2004 fl-edificcju tal-Qrati Superjuri f'nofsinhar u tinnomina lin-Nutar Carmel Mangion

biex jippublika l-att relattiv u lill-Avukat Dottoressa Charmaine Zammit bhala kuratrici tal-eventwali kontumaci fuq l-istess att; l-ispejjes tal-att jithallsu terz minn kull parti.

L-ispejjes tal-kawza jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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