MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 478/1991/1

Alfred Sammut, Crocefisso Sammut, Helen Sammut, Carmelo Sammut, Emmanuela Vassallo kif assistita minn żewġha Saviour għal kull interess li jista' jkollu, u Vincenza Sammut

Versus

Joseph Sammut; Carmen Sammut, Paolina *sive* Polly Sammut, Helen mart Elia Galea kif minnu assistita għal kull interess li jista' jkollu, u Mary mart Joseph Psaila kif minnu assistita għal kull interess li jista' jkollu

Din il-kawża hija dwar qsim ta' proprjetà komuni.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-partijiet huma komproprjetarji ta' biċċa art magħrufa bħala *tat-Tamla* fi Triq Mensija, San Ġwann, li tmiss mal-fond numru 20 fl-istess triq, proprjetà tal-konvenut Joseph Sammut. Kull wieħed mill-atturi għandu sehem mhux maqsum minn disgħa ($^{1}/9$) minn din l-art, u kull wieħed mill-konvenuti għandu sehem mhux

maqsum minn ħmistax (^{1}/15). Billi l-atturi ma jridux jibqgħu f'komproprjetà mal-konvenuti, u l-art ma tistax tinqasam komodament, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-art ma hijiex komodament diviżibbli; u
2. tordna li l-art tinbigħ *sub hasta* u r-rikavat jinqasam bejn il-partijiet skond is-sehem ta' kull wieħed u waħda minnhom.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

Il-konvenuti ressqu dan l-eċċezzjonijiet:

1. l-art li dwarha saret il-kawża kienet inqasmet bejn il-partijiet fl-1977, u wara kienet assenjata lill-konvenut Joseph Sammut f'kuntratt ta' diviżjoni bejnu u bejn ħutu l-oħra l-konvenuti; u
2. għalhekk it-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Il-kwistjoni ewlenija f'din il-kawża hija dwar jekk l-art hijiex proprjetà komuni, kif igħidu l-atturi, jew hijiex tal-konvenut Joseph Sammut waħdu.

Joseph Sammut qiegħed igħid illi l-art ġiet għandu bis-saħħa ta' kuntratt ta' qsim ta' proprjetà komuni li sar bejn il-partijiet fit-8 t'Awissu 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. L-art ma tissemmiex f'dak il-kuntratt iżda lill-konvenuti kien messhom *inter alia* l-fond numru 20, Triq Mensija, San Ġwann li, igħidu l-konvenuti, kellu miegħu l-art li dwarha saret il-kawża. Il-konvenuti kienu mbagħad qasmu l-proprjetà bejniethom, u l-fond numru 20, flimkien ma' l-art, kien mess lill-konvenut Joseph Sammut.

Il-partijiet jaqblu illi l-qasma li saret bil-kuntratt tat-8 t'Awissu 1977 kienet saret fuq stima magħmula mill-Perit Joseph Genovese. Fl-istima tal-fond numru 20 Triq Mensija, San Ġwann jingħad illi "ħdejn dan il-fond hemm biċċa art vojta".

Il-perit tekniku maħtur mill-qorti għall-għanijiet ta' din il-kawża wasal għall-konklużjoni, li l-qorti taqbel magħha, illi l-fatt illi jingħad illi l-art qiegħda "ħdejn" il-fond ifisser li ma hijiex parti minnu. Bl-istess mod, meta f'deskrizzjoni ta' proprjetà jissemmew l-irjieħ, ma jfissirx illi l-proprjetà konfinanti hija parti mill-fond deskritt.

Tassew illi fil-kuntratt ta' qsim jingħad illi "l-partijiet jiddikjaraw li illikwidaw il-pendenzi ta' bejniethom u li ma għandhomx drittijiet jew pretensjonijiet kontra xulxin". Dan

iżda ma jfissirx illi, jekk tifdal xi proprjetà mhix maqsuma, issir awtomatikament ta' min fost dawk li qegħdin jaqsmu għandu proprjetà aktar fil-qrib; ifisser biss illi jkollha ssir qasma supplementari skond l-art. 514(4) tal-Kodiċi Ċivili.

Il-qorti għalhekk tgħid illi l-proprjetà għadha komuni. Billi l-perit tekniku sab illi l-art ma tistax tinqasam f'daqshekk ishma daqs kemm hemm komproprjetarji, il-qasma trid issir billi l-art tinbigħ b'liċitazzjoni u jinqasam ir-rikavat.

Il-perit sab ukoll illi l-art hija mibnija u l-bini huwa magħqud ma' bini ieħor tal-partijiet stess. Fid-dawl ta' dan, u wkoll għax ma saritx talba biex barranin jitħallew jagħmlu offerti, il-qorti sejra tordna illi fil-bejgħ b'liċitazzjoni jsiru offerti mill-partijiet biss.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u tgħid illi l-art magħrufa bħala *tat-Tamla* fi Triq Mensija, San Ġwann, li qiegħda ħdejn il-fond numru 20 fl-istess triq, għalkemm mhix parti minnu, ma tistax tinqasam f'daqshekk ishma daqskemm għandhom ishma l-partijiet, tordna li din l-art tinbigħ b'liċitazzjoni b'dan illi l-partijiet biss jistgħu jagħmlu offerti, u r-rikavat, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż tal-bejgħ, jinqasam bejn il-partijiet fl-ishma murija fiċ-ċitazzjoni. Taħtar lill-A.I.Ċ. René Buttigieg biex jagħmel l-istima għall-għanijiet tal-bejgħ.

L-ispejjeż tal-liċitazzjoni jinqasmu bejn il-partijiet skond is-sehem ta' kull wieħed u waħda minnhom billi jitnaqqsu mir-rikavat qabel ma dan jinqasam; l-ispejjeż tal-kawża iżda jħallsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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