MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 1326/2003

MELI BUGEJA TRADING LIMITED

vs

Dr. Renzo PORSELLA FLORES u P.L. Mario Mifsud Bonniċi li b'degriet tas-7 ta' Jannar, 2004, ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Paul Caruana

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-10 ta' Diċembru, 2003, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpannija attriċi talbet li l-Qorti tiddikjara li l-fond bin-numru 61/63, Triq Idmejda, Ħal Balzan, u l-ħwejjeġ mobbli li jinsabu fih huma l-wirt li fadal x'jinqasam mill-ġid ereditarju ta' Carmelo u Marianna Muscat; li tiddeċiedi li l-imsemmi ġid ma jistax jinqasam mingħajr xkiel; li tordna l-bejgħ bl-irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti tal-istess ġid; jew, jekk il-ġid jista' jinqasam bla xkiel, li tordna l-qsim tal-ġid skond l-

ishma rispettivi tal-partijiet fl-imsemmi wirt; u, fi kwalunkwe każ, il-qasma mid-dħul minn tali irkant fil-kwota ta' wieħed u sebgħin minn tnejn u sebgħin parti ($^{71}/_{72}$) lill-kumpannija attriċi, u parti minn tnejn u sebgħin parti ($^{1}/_{72}$) lill-imħarrek Paul Caruana;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Jannar, 2004[1], li bih ordnat li l-kumpannija attriċi twettaq l-ordnijiet hemm imfissra;

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija attriċi fis-6 ta' Frar, 2004;

Rat ix-xhieda mressqa mill-kumpannija attriċi bil-meżż tal-affidavit;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fid-29 ta' Ottubru, 2004, li biha l-Kuraturi Deputati qalu li ma kienu jafu xejn dwar il-fatti tal-kawża u, filwaqt li irriżervaw li jressqu aktar eċċezzjonijiet 'il quddiem, ġibdu l-attenzjoni li t-tieni u l-ħames talbiet attriċi imieru lil xulxin;

Rat l-Avviż li bih il-kawża tqegħdet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju Maria Dolores Gauċi għall-proċeduri ta' qabel is-seduta (*pretrial*) għall-15 ta' Diċembru, 2004;

Rat il-verbali tas-smigħ miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju, b'mod partikolari dak tat-2 ta' Frar, 2005[2];

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Jannar, 2005, fuq rikors imressaq mill-Kuraturi Deputati fis-7 ta' Jannar, 2005, li bih tathom direttivi dwar il-patroċinju tagħhom tal-assenti Paul Caruana;

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' April, 2005, li bih ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala perit tekniku biex jiddikjara jekk il-ġid jistax jinqasam mingħajr xkiel u biex jistma l-istess ġid;

---

[1] Paġġ. 60-1 tal-proċess
[2] Paġ. 82 tal-proċess

Rat ir-Rapport imressaq mill-imsemmi Perit Tekniku fid-29 ta’ April, 2005[3], minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tal-24 ta’ Mejju, 2005;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-24 ta’ Mejju, 2005, fejn l-avukat tal-kumpannija attriċi talab li f’każ li l-Qorti timxi fuq il-fehma tal-perit tekniku, tordna li fil-bejgħ bis-subbasta tal-ġid komuni l-barranin ma jitħallewx joffru;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta’ Mejju, 2005, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-qsim ta’ ġid li ġej minn wirt. Il-kumpannija attriċi kisbet b’xiri dar f’Ħal Balzan, b’kulma kien għad fiha, mingħand bosta werrieta. Mill-ishma kollha li kienu jagħmlu mill-imsemmi wirt, kisbet sehem kulħadd minbarra dak tal-assenti Paul Caruana, li sehemu hu ta’ parti minn tnejn u sebgħin sehem ($^{1}/_{72}$). Il-kumpannija attriċi ma tridx li tibqa’ aktar fil-komunjoni tal-imsemmi ġid ma’ Paul Caruana, li, min-naħa tiegħu, dejjem warrab it-talbiet tagħha biex ibegħlha sehemu. Talbet li l-ġid jinqasam, jew, jekk ma jistax jinqasam bla xkiel, li jinbiegħ b’irkant;

Illi għat-talba attriċi ma tressqet l-ebda kontestazzjoni min-naħa tal-Kuraturi Deputati, imma l-assenti Paul Caruana bagħat jiktbilhom biex jgħidilhom li ma kienx qiegħed jaċċetta li huma jidhru għalih, seħaq li ma riedx ibiegħ sehemu u wkoll li ma kienx jagħraf li l-kumpannija attriċi kienet xi komproprjetarja miegħu;

Illi, fil-qosor, il-fatti li jirriżultaw mill-atti juru li Carmelo u Marianna miżżewġin Muscat, matul iż-żwieġ tagħhom, kienu kisbu l-art li fuqha nbniet id-dar mertu tal-każ. Huma mietu testati fl-1956 u fl-1951 rispettivament u

[3] Paġġ. 98 sa 106 tal-proċess

ħallew warajhom tmien ulied, li erbgħa (4) minnhom baqgħu ma żżewġux sa ma mietu. L-imħarrek assenti, Paul Caruana, jiġi iben waħda minn uliedhom, Rita li kienet miżżewġa lil wieħed Carmelo Caruana, u li mietet fl-1996: l-imħarrek huwa wieħed minn disa' (9) aħwa. Fl-14 ta' Lulju, 2003[4], il-kumpannija attriċi kisbet b'xiri u bejgħ wieħed u sebgħin minn tnejn u sebgħin sehem mid-dar 61/63 (li qabel kienet iġġib in-numri 23/24) Triq Idmejda, Ħal Balzan, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Kien l-imħarrek Paul Caruana biss li żamm sehemu. F'Ottubru tal-2003[5], il-kumpannija attriċi kitbet lill-imħarrek permezz tal-avuka tagħha u offrietlu s-somma ta' Lm 1450.70 ta' sehemu. Hu baqa' ma weġibx[6]. Il-Kawża nfetħet fl-10 ta' Diċembru, 2003;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li jsawru l-każ, jibda biex jingħad li l-liġi tħares il-kwestjoni tal-bejgħ b'liċitazzjoni kemm fil-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12)[7] u kif ukoll fil-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16)[8], 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[9], li tista' tordna li l-partijiet isegwu proċess li jixbah lil dak imfassal mil-liġi għall-bejgħ fl-irkant bil-qorti fuq talba tal-kreditur;

Illi hija għażla ta' kull wieħed li għandu sehem f'ġid immobbli li sejjer jinbiegħ b'irkant taħt is-setgħa tal-qorti,

---

[4] Dok "B", f'paġġ. 6-16 tal-proċess
[5] Dok "ED", f'paġ. 73 tal-proċess
[6] Affidavit Michael Meli Buġeja 5.2.2004, f'paġ. 65 tal-proċess
[7] Artt. 305 sa 356 tal-Kap 12
[8] Artt. 515 sa 523 tal-Kap 16, li jagħmlu parti mit-Titolu V tat-Tieni Ktieb dwar *Il-Komunjoni tal-Beni*
[9] Art. 518(1) tal-Kap 16.

żgħir kemm hu żgħir sehemu mill-istess ġid[10], li jitlob li fl-irkant il-barranin jiġu mistiedna joffru wkoll[11]. Il-bejgħ f'liċitazzjoni ta' ġid li tħalla jitgawda b'użufrutt, jista' jintalab ukoll minn użufruttwarju[12] ;

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*[13], u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor[14]. 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[15]. 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[16];

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[17];

10 Art. 516 tal-Kap 16
11 Art. 517 tal-Kap 16
12 P.A. **4.5.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Saydon noe vs Saydon*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.555**)
13 Art 502 tal-Kap 16
14 Art. 496 tal-Kap 16
15 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**)
16 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
17 App.Kumm. **29.4.1949** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia et vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **XXXIII.iii.522**)

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[18]. Fuq kollox, il-fondi li jistgħu jinbiegħu b'liċitazzjoni jridu 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[19];

Illi ngħad li l-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru bħala "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", filwaqt li "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu"[20]. L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt[21]. Il-kwestjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli[22] fil-limiti hawn fuq imfissra;

Illi huwa aċċettat ukoll li t-talba għall-qasma timplika fiha wkoll talba għal-liċitazzjoni meta joħroġ li l-ġid komuni ma jistax jinqasam mingħajr xkiel u ħsara[23]. B'mod partikolari, l-Qorti għandha s-setgħa li tordna l-liċitazzjoni meta tkun intalbet il-qasma, kif ukoll tista' tordna l-qasma minkejja tkun intalbet il-liċitazzjoni[24], u dan għaliex il-liċitazzjoni m'hijiex għajr *modus divisionis*;

Illi l-perit maħtur mill-Qorti wasal għall-fehma li, minn kif inhu mfassal l-immobbli mertu tal-każ, ma jkunx xieraq li jifred il-parti abitabbli tad-dar mir-remissa li tinsab taħtha imma mifruda minnha. Qies il-ġid kollu bħala binja waħda, u wasal għall-fehma li l-bini ma jistax jinqasam bejn il-kontendenti u fl-ishma rispettivi tagħhom mingħajr

[18] P.A. **30.7.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna et vs Calleja et*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1083**)
[19] App. Ċiv. **23.11.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Fleri Soler et vs Hyzler et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.371**)
[20] Ara, per eżempju, P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et***
[21] Ara P.A. **6.3.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella vs Sciberras*** (Kollez. Vol: **XXXIII.ii.217**) u App. Ċiv. **16.11.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Azzopardi vs Żammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.355**)
[22] App. Ċiv. **22.12.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Xuereb et vs Dimech et*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.369**)
[23] P.A. **13.6.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Attard et*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.1102**)
[24] App. Ċiv. **28.6.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Meilak vs Żahra Scicluna*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.329**)

xkiel u ħsara. Wasal għall-fehma wkoll li l-valur tal-ġid u b'kulma jinsab fih jilħaq is-somma ta' mija u ħamsa u sittin elf lira Maltija (Lm 165,000). Sehem l-imħarrek jitla' għal elfejn mitejn u wieħed u disgħin lira Maltija u sebgħa u sittin ċenteżmu (Lm 2291.67). Ħadd mill-partijiet ma ressaq xi oġġezzjoni għall-konklużjonijiet milħuqa mill-perit tekniku, u l-Qorti sejra toqgħod fuqhom;

Illi fl-aħħar smigħ quddiem il-Qorti, l-għaref avukat difensur tal-kumpannija attriċi stieden lill-Qorti biex, jekk kemm-il darba hija toqgħod fuq il-konklużjonijiet tal-Perit tekniku minnha maħtur, tordna li ssir il-liċitazzjoni mingħajr ma jitħallew joffru l-barranin. Il-Qorti tosserva li din l-istedina tmur sewwasew kontra dak li l-istess kumpannija attriċi titlob fit-tielet talba tagħha. Jidher li din il-bidla fil-ħsieb tal-kumpannija attriċi tnisslet mill-fehma li, bil-bidliet li daħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili fl-aħħar xhur[25], hija tista' tiġi awtorizzata tikseb is-sehem tal-imħarrek assenti direttament[26]. Il-kumpannija attriċi semmiet ukoll sentenza ta' dawn il-Qrati li iddisponiet fis-sens tat-talba tagħha[27]. Iżda dik is-sentenza ma tistax titqies bħala rilevanti għall-każ tal-lum, għaliex f'dawk il-proċeduri, għall-kuntrarju ta' din, la kien intalab li jitħallew joffru l-barranin u lanqas kienet saret kawża kontra mħarrkin assenti minn Malta;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li ma tistax u m'għandhiex tilqa' l-istedina tal-kumpannija attriċi f'dan ir-rigward. Jibda biex jingħad li ż-żewġ artikoli l-ġodda li issa jagħmlu parti mill-Kodiċi f'dak li għandu x'jaqsam ma' ġid komuni jipprovdu r-rimedju sakemm "ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjeta' li tkun qed tinżamm in komun"[28]. Bil-fatt waħdu li tressqet din il-kawża, jiġi li jonqos element importanti biex iseħħ bidu għar-rimedju speċjali mogħti minn dak l-artikolu. Fit-tieni lok, f'din il-kawża l-imħarrek huwa assenti u l-atteġġament tiegħu dwar l-azzjoni attriċi huwa għal kollox ostili għaliha. F'każ bħal dan, id-dispożizzjonijiet ġenerali u fakultativi tal-artikolu 517 tal-Kodiċi Ċivili ikollhom

---

[25] Artt. 495(3) u 495A tal-Kap 16 li daħlu fis-seħħ bl-Att XVIII tal-2004 mill-1 ta' Marzu, 2005
[26] Ara verbal tas-smigħ quddiem l-Assistant Ġudizzjarju tat-2.2.2005, f'paġ. 82 tal-proċess
[27] P.A. GCD **15.5.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Dolores Callus vs John Calleja et***
[28] Art. 495A(1) tal-Kap 16

jagħmlu wisgħa għal dawk li jirregolaw bejgħ b'liċitazzjoni ta' ġid fejn xi wieħed mill-komproprjetarji jkun assenti li jidher għalih kuratur maħtur mill-Qorti[29]. Il-liġi trid li, f'każ bħal dak, il-liċitazzjoni **għandha** titmexxa skond ir-regoli stabiliti għall-bejgħ fl-irkant bil-qorti[30], u għalih **għandhom** jiġu mistiedna l-barranin biex joffru[31];

Illi fiċ-ċirkostanzi, l-Qorti jidhrilha wkoll li jkun qiegħed jitħares il-prinċipju ta' ħaqq u ekwita' li l-barranin jitħallew joffru għas-sehem tal-imħarrek assenti, l-aktar meta wieħed iqis li l-kumpannija attriċi hija s-sid waħdien l-ieħor fil-komunjoni u jista' jkollha kull interess li l-offerta tkun dik li hija waħedha tagħżel li toffri. Dan ma jidhirx li huwa l-ispirtu tal-liġi u kemm hu hekk, li fis-subartikolu (9) tal-artikolu 495A trid li jiġu applikati r-regoli u mħarsa d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522 tal-Kodiċi;

Illi jirriżulta wkoll li l-ġid imsemmi fiċ-Ċitazzjoni huwa l-uniku ġid komuni li fadal mill-wirt ta' Carmelo u Marianna miżżewġin Muscat;

Illi, kif sewwa jgħidu l-Kuraturi Deputati fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tagħhom, hemm nuqqas ta' kompatibilita' bejn it-tieni u l-ħames talbiet attriċi. Il-Qorti tifhem li dan sar f'każ li kien jiġi deċiż li l-post jista' jinqasam bla xkiel. Imma huwa evidenti li f'każ li tintlaqa' t-tieni talba, ma jkunx hemm għalfejn titqies il-ħames waħda;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-post numru 61/63, Triq Idmejda, Ħal Balzan, u l-oġġetti mobbli inventarjati, kienu l-ġid waħdien komuni li fadal x'jinqasmu mill-wirt ta' Carmelo u Marianna miżżewġin Muscat;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tiddikjara li l-imsemmi ġid ma jistax jinqasam bla xkiel u bla ħsara bejn il-partijiet, meqjusa l-ishma li huma għandhom mill-istess ġid;

---

[29] Art. 520 tal-Kap 16
[30] Art. 521(1) tal-Kap 16
[31] Art. 521(2) tal-Kap 16

Tilqa' t-tielet u r-raba' talbiet attriċi u tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond 61/63, Triq Idmejda, Ħal Balzan, fl-istat li jinsab fih illum, bil-jeddijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u b'kulma jinsab fih, bil-proċedura mfissra mil-liġi għall-bejgħ bl-irkant fil-Qorti, bis-sehem ta' offerenti barranin, u bil-prezz kif iffissat fl-istima magħmula mill-perit tekniku fir-Relazzjoni li tagħmel parti mill-atti ta' din il-kawża, u bid-dħul mill-imsemmi bejgħ jinqasam kwantu għal wieħed u sebgħin minn tnejn u sebgħin sehem ($^{71}/_{72}$) mhux maqsum favur il-kumpannija attriċi u sehem minn tnejn u sebgħin ($^{1}/_{72}$) sehem mhux maqsum favur l-imħarrek assenti;

Tiċħad il-ħames talba attriċi billi ma tistax issir il-qasma tal-ġid la bl-assenjazzjoni u lanqas bit-tlugħ tax-xorti; u

Tordna li l-ispejjeż tal-kawża u dawk marbuta mal-proċeduri tal-bejgħ tal-post jinqasmu skond l-ishma rispettivi tal-partijiet.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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