MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 15/1996/1

Reverendu Dun Guzepp Frendo; u b' digriet tat-23 ta' Jannar 2003, il-gudizzju gie trasfuz f' isem Dottoressa Anna Maria Said stante li r-Reverendu Dun Guzepp Frendo miet fil-mori tal-kawza.

Vs

Francesco Saverio u Maria Dolores konjugi Frendo

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fl-4 ta' Jannar 1996 li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-attur huwa ko-proprjetarju mal-konvenuti tal-ghalqa fil-limiti ta' Attard imsejha Tal-Arkata jew Tal-Barumbara fi Triq li taghti ghal Haz-Zebbug, kontrada ta' Srina tal-kapacita ta' circa erbat itmiem u tikkonfina mill-

Punent mat-Triq, minn Nofsinhar ma’ Sqaq u mit-Tramuntana ma’ beni ta’ l-ahwa Micallef, libera u franka minn kull piz u bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha;

Premess l-ghalqa fuq imsemmija giet akkwistata in kwantu ghal nofs indiviz mill-attur u in kwantu ghal nofs indiviz iehor mill-konvenuti u dan permezz ta’ kuntratt tal-15 ta’ Gunju 1962 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba li kopja tieghu giet annessa ma’ l-att tac-citazzjoni u mmarkata bhala dokument “A” *animo ritirandi*;

Premess illi l-attur ma jridx jibqa’ iktar in ko-proprjeta` mal-konvenuti u ghalhekk jixtieq illi l-ghalqa fuq imsemmija tigi diviza f’zewg porzjonijiet ugwali;

Premess illi huwa interpella lill-konvenuti biex jersqu ghad-divizjoni tal-ghalqa fuq imsemmija pero` baqghu inadempjenti;

Prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, talab l-istess attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ghalqa fil-limiti ta’ H’ Attard imsejha Tal-Arkata jew Tal-Barumbara fi triq li taghti ghal Haz-Zebbug, kontrada ta’ Srina tal-kapacita ta’ circa erbat itmiem u tikkonfina mill-Punent mat-Triq, minn Nofsinhar ma’ Sqaq u mit-Tramuntana ma’ beni ta’ l-ahwa Micallef, libera u franka minn kull piz u bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha, hija proprjeta` ta’ nofs indiviz ta’ l-attur u in kwantu ghal nofs indiviz l-iehor tal-konvenuti;

2. Tiddividi l-imsemmija ghalqa f’ zewg porzjonijiet ugwali, jekk hemm bzonn bl-opera ta’ periti nominandi;

3. Tassenja porzjon ekwivalenti ghal nofs diviz mill-imsemmija ghalqa lill-attur waqt li tassenja porzjon ekwivalenti ghal nofs diviz iehor mill-imsemmija ghalqa lill-konvenuti;

4. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att relattiv ta' divizjoni tal-fuq imsemmija ghalqa f' jum, hin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti;

5. Tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw il-kontumacja fuq l-att relativ ta' divizjoni tal-ghalqa fuq imsemmija;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-17 ta' Ottubru 1995;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti ma' l-att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti, ipprezentata fil-11 ta' Marzu 1996 li permezz taghha huma eccepew:-

1. Il-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini ta' l-Art. 2140 u 2143 tal-Kap. 16;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tal-21 ta' April 2004 li permezz tieghu gie nominat bhala espert tekniku AIC Godwin Abela biex jaghmel id-divizjoni tal-proprjeta` meritu tal-kawza u okkorrendo jiehu konjizzjoni tal-valur tal-benefikati eretti mill-konvenut fl-ghalqa *de quo*;

Rat ir-relazzjoni ta' l-espert nominat li tinsab a fol. 83 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2004;

Rat ir-risposti bil-miktub ipprezentati fis-7 ta' Dicembru 2004 mill-espert relatur ghad-domandi posti lilu mill-konvenuti permezz ta' nota ipprezenata fit-22 ta' Novembru 2004;

Semghet lill-istess espert relatur jixhed in eskussjoni fis-seduta tal-15 ta' Dicembru 2004;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ipprezentata fil-15 ta' April 2005;

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Mejju 2005 fejn, id-difensur tal-konvenut irtira l-eccezzjoni relattiva ghall-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini ta' l-Artikoli 2140 u 2143 tal-Kapitolu 16; u d-difensuri tal-kontendenti qablu li l-kawza tibqa' ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Qua partecipant fil-beni, l-azzjoni prezenti proposta mill-attur hi wahda tendenti ghall-hall tal-komunjoni. Xoljiment din mitluba fil-forma ta' divizjoni gudizzjali ghal liema japplika l-principju "*judicem in praedis dividendis quod omnibus utilissum est ... sequi convenit*" (L. 24 ff. Comm. Div. vid. Ulpiano 39, ad Sabinum). Fi kliem iehor, ir-ricerka ta' qasma komoda, gjaladarba kull kompartecipi ghandu dritt ghal konsegwiment ta' sehmu *in natura* (Artikolu 502, Kodici Civili);

Ghandu jigi osservat illi r-rekwizit tal-qasma komoda ma jezawrix ruhu merament fil-possibilita` materjali ta' l-ispartizzjoni tal-haga f' porzjonijiet izda hu necessarju wkoll li kull porzjoni tibqa' sostanzjalment idonea, in proporzjoni ta' l-entita` taghha, b' mod tali li tkun tista' tassolvi l-istess funzjoni ekonomika tal-haga shiha, u minghajr allura ma ssofri deprezzament tal-valur intrinsiku originarju;

Premessa din l-introduzzjoni preliminari, il-kwestjoni centrali f' din il-kawza tikkoncerna l-pjan ta' qasma

suggerit mill-perit tekniku nominat biex ihejji d-divizjoni tal-ghalqa “Tal-Arkata” sive “Tal-Barumbara” limiti H’ Attard, akkwistata mill-kontendenti ahwa permezz ta’ kuntratt datat 15 ta’ Gunju 1962, atti Nutar Dottor Philip Saliba. Dan qed jigi puntwalizzat in kwantu l-unika eccezzjoni sollevata b’ difiza mill-konvenuti giet minnhom irtirata b’ dikjarazzjoni verbalizzata fl-ahhar udjenza tal-11 ta’ Mejju 2005;

Imqabbad jirrelata fuq il-kwestjoni l-perit tekniku mahtur jissottometti dan:-

(1) L-art tikkonsisti f’ zewg hbula b’ hamrija tajba, b’ kamra rurali u giebja, imdawra b’ recint gholi zewg metri, b’ sigar tal-frott, dwieli u sistema ta’ pajpijiet ta’ l-irrigazzjoni;

(2) Fil-fehma tieghu, l-istima tal-benefikati introdotti mill-konvenut fuq l-art *de quo* tassomma ghal hamest elef mija u sitta u tletin lira Maltija (Lm5136);

(3) Premess li l-kamra u giebja jinsabu f’ parti wahda ta’ l-art, huwa ghadda biex qasam l-art f’ zewg porzjonijiet ta’ kejl dizugwali biex il-wahda tikkumpensa lill-ohra in vista ta’ l-imsemmija benefikati;

(4) Finalment tenna illi jekk il-porzjoni kontenenti l-benefikati tmiss lill-attur dan ghandu jhallas b’ ekwiparazzjoni lill-konvenuti s-somma kumulattiva ta’ erbat elef u tmienja u sittin lira Maltija (Lm4068) ghall-kamra, giebja u nofs il-benefikati l-ohra. Invece, jekk din l-istess porzjoni tmiss lill-konvenuti, l-attur ghandu jhallashom l-ammont komplessiv ta’ elfejn hames mija u tmienja u sittin lira Maltija (Lm2568) ghal sehmu tal-kamra u giebja u nofs il-benefikati l-ohra;

Il-konvenuti, kemm permezz ta’ eskussjoni kif ukoll ta’ nota ta’ sottomissjonijiet, jikkontestaw ir-relazzjoni peritali bil-mod approssimattiv segwenti:-

(i) Apparti li ma jaqblux mal-valur propost ghall-benefikati, huma jissottomettu illi l-espert tekniku naqas li jiehu qies taz-zieda fil-valur ta' l-art *per tumulo* b' konsegwenza tal-benefikati eretti bil-permess tal-bini relattiv;

(ii) Isostnu li l-perit tekniku attribwixxa lill-benefikati l-"*cost*" taghhom izda mhux il-veru valur reali;

(iii) Gjaladarba l-benefikati saru minnhom ma kienx logiku illi jekk huma jircievu mill-qasma l-porzjoni fejn hemm il-benefikati jridu jhallsu b' ekwiparazzjoni lill-attur;

Premessi dawn is-sottomissjonijiet, il-Qorti tghaddi biex qabel xejn taghmel dawn ir-riljevi:

(1) Hi ligi (Artikolu 501, Kodici Civili) li l-istima u l-valur tal-porzjonijiet ghandhom jigu fissati billi jitharsu, "sakemm dan jista' jsir bla hsara kbira" r-regoli dettati fl-Artikoli 502, 503 u 504 tal-Kapitolu 16. Il-lokuzzjoni tal-ligi hi wahda cara u tikkostitwixxi l-manifestazzjoni tal-principju ta' l-ugwaljanza in materja ta' divizjoni u hija applikazzjoni tal-principju baziku konsagrat fl-Artikolu 502 li jghid li "kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni *in natura*". Jinghad a propozitu illi b' din id-disposizzjoni "hija stabbilita r-regola fondamentali illi biex tispicca l-komunjoni ghandha ssir id-divizjoni *in natura*; ghaliex meta jkun hemm l-oggett *in natura* huwa gust li kull wiehed mill-kondividendi jiehu l-parti tieghu *in natura*". (**Kollez Vol. XXXVIII P I p 105**);

(2) Isegwi ghalhekk li mill-qasma jehtieg li titnissel ripartizzjoni ugwali anke ghal vantagg li l-fond kien jipprokura lill-komproprjetarji fl-istat li kien qabel ma saret it-talba ghad-divizjoni tieghu (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 329**);

(3) Ghaldaqstant l-istima u l-valur tal-porzjonijiet ghandhom jigu fissati b' mod li ma tigix arrekata hsara kbira lill-partijiet. Ghalhekk ukoll jinsab ritenut illi hu

dejjem desiderabbli illi l-ekwiparazzjoni ma tkunx oneruza sabiex ma tigix znaturata l-funzjoni taghha (**Kollez. Vol. XLV P I p 98**);

(4) Awturi bhad-Duvergier sostnew li l-ekwiparazzjoni hi vendita` forzuza u allura, in bazi ghal din il-veduta, gie ritenut mill-Qrati taghna illi din l-ekwiparazzjoni ma kellhiex tkun "*molto considerevole*" (**Kollez. Vol. VIII p 322**) jew "ezagerata u sproporzjonata" (**Kollez. Vol. XXXIII P II p 214**) jew "rilevanti" (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 329**);

(5) F' sitwazzjoni bhal din gie sostenut li l-Qorti ma hijiex marbuta bl-ebda mod mas-suggerimenti maghmula mill-perit jew b' xi kondizzjoni talvolta minnu kontemplata (**Kollez. Vol. XLV P I p 98**) u allura fejn l-ekwiparazzjoni tkun wahda konsiderevoli gie ritenut li l-Qorti ma tistax taccetta l-pjan ta' qasma u jkollha taqa' fuq ir-rimedju inevitabbli tal-licitazzjoni biex tispicca l-komunanza bejn il-komproprjetarji (Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 307**);

Precizati s-suddetti konsiderazzjonijiet wiehed dejjem irid joqghod attent illi l-principji li jghoddu ghandhom isibu rifless fil-kaz konkret. Kif maghruf, il-fattispeci ta' kull kaz huma, bhala massima, tant differenti minn dawk ta' kazi ohra li huwa difficli li jigu stabbiliti regoli generali li japplikaw ghal kazi specifici kollha, b' mod li allura kull kaz, kif josserva l-**Laurent** (**"Principii di Diritto Civile**", Vol. XXIV para 459), "*essendo essenzialmente di fatto, la decisione dipende dalle circostanze della causa, e queste circostanze variano da un caso all' altro*". In essenza, kull kaz ghandu jigi ezaminat singolarment fil-meriti tieghu proprji;

Issa fil-kaz in ispecje jidher li l-isproporzjon fil-kejl bejn porzjoni u ohra hu suggerit mill-fatt illi fil-kors tal-komunjoni l-konvenuti ntroducew innovazzjonijiet fil-haga komuni. Innovazzjonijiet dawn li aktar milli jtendu ghal bdil fid-destinazzjoni, l-istat jew il-konsistenza tal-haga komuni

(**Kollez. Vol. XXXII P II p 50**) ghandhom jitqiesu "*che si riferiscono semplicemente allo uso ed al migliore godimento della cosa comune*". (**Kollez. Vol. XX P I p 257**);

Mill-provi ma jirrizultax illi l-attur ipprotesta ghall-innovazzjonijiet introdotti u allura ghandu jitqies li huma tacitament akkonsentixxa jew ghallanqas akkweixxa ghalihom. Di regola, benefikati hekk eretti fuq sit komuni, ghalkemm bi spejjez ta' wiehed biss mill-komproprjetarji, jaghtu lok ghar-rimbors kontra l-komproprjetarju l-iehor ta' sehemu mill-ispiza. Jista' wkoll, di propozitu, jezistu cirkostanzi li jirrendu applikabbli l-principju ta' l-arrikkiment indebitu. Ara f' dan is-sens **Kollez. Vol. XLIII P I p 592** u **Vol. XIX P II p 44**;

Stabbilit dan kollu, jibda biex jigi osservat, bi twegiba ghal certi sottomissjonijiet tal-konvenuti, illi, specjalment f' materja ta' stimi u valuri tal-beni, din il-Qorti jkollha toqghod fuq il-gudizzju espress mill-espert nominat minnha, anke jekk hi konxja mill-fatt illi fi stimi ta' din ix-xorta certu element soggettiv u *pro tanto* arbitrarju ma jistax jigi evitat. Dan aktar u aktar meta l-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha moghtija b' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, jew, bhal f' dan il-kaz, tkun irrinunzjat ghat-talba bhal din. Ara **Vol. LI P I p 263** u fl-istess Volum **pagna 390**;

Inoltre ma jidherx li s-sottomissjoni tal-konvenuti, dwar jekk huma jircievu l-porzjoni fejn hemm il-benefikati huma jigu kostretti jhallsu lill-attur, hi wahda korretta. Ir-relazzjoni peritali mhux biss ma tghidx dan anzi tafferma bl-oppost li f' kontingenza bhal din huwa l-attur li ghandu jhallas s-somma stabbilita ta' Lm2568 ghas-sehem ta' l-ispiza ghal kostruzzjoni tal-kamra u giebja u nofs il-benefikati. Dan huwa bil-wisq logiku in kwantu jekk l-attur jircievi l-porzjoni 'B' huwa jigi li jircievi estensjoni ta' art superjuri ghal dik ta' porzjoni 'A' fejn hemm il-kamra rurali u giebja u allura jehtieglu jikkompensa lill-konvenuti bil-mod propost mill-perit relatur. F' din il-kontingenza din il-

Qorti hi tal-fehma illi huwa aktar impellanti u ekwu li tithallas l-ekwiparazzjoni suggerita;

Adottat pjenament il-pjan ta' qasma propost fir-relazzjoni peritali, ma tarax li tezisti reguni f' dan il-kaz biex il-Qorti taghmel deroga mill-principju stabbilit fl-Artikolu 510 (1), Kodici Civili fejn jinsab provvdut li "l-ishma jigu mtellghin bix-xorti". L-estrazzjoni bis-sortegg hi l-principju in kwantu toffri garanzija kontra kull favoritizmu possibbli. Id-deroga ta' tali estrazzjoni hi l-eccezzjoni meta jirrizulta li s-sortegg jista' jwassal ghall-frazzjonament anti-ekonomiku tal-haga komuni jew fejn jirrizultaw inkonvenjenzi li jirrikjedu valutazzjoni opportuna u specjali;

Mhux il-kaz allura li din il-Qorti takkoji l-proposizzjoni ta' l-assenjazzjoni kontenuta fit-tielet talba. Gjaladarba l-partijiet jikkonsegwu ghall-qasma f' ishma ugwali din il-Qorti ma tistax tmur kontra l-vot tal-ligi biex invece tezercita l-arbitriju prudenzjali taghha ta' l-assenjazzjoni. (Ara **Kollez. Vol. XXIX P II p 586**). Fil-kaz hawn trattat ma tezisti ebda raguni specjali in kuntrarju jew b' deroga tan-norma stabbilita. Konformi ghal dan il-hsieb hi s-sentenza fl-ismijiet "**Joseph Scicluna *et* -vs- Maria Calleja *et***", Qorti Civili, Prim' Awla, 30 ta' Lulju 1964 per Imhallef Maurice Caruana Curran.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, stabbilit li l-ghalqa deskritta fil-kuntratt tal-15 ta' Gunju 1962 tappartjeni f' ishma ugwali ta' nofs kull wiehed bejn il-kontendenti, tordna d-divizjoni ta' l-istess ghalqa fil-mod prefiss fir-relazzjoni peritali u skond il-pjanta annessa maghha. Tichad it-tielet talba nvokanti l-assenjazzjoni u invece tordna li l-ishma jigu mtellghin bix-xorti kif hekk jiddisponi l-Artikolu 510 (1) tal-Kodici Civili. Tilqa' r-raba' talba billi tinnomina lin-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' qasma opportun li ghandu jsir fl-edifizzju tal-Qorti jew fl-ufficcju ta' l-imsemmija Nutar

mhux aktar tard mit-22 ta' Awissu 2005. Finalment, bl-akkoljiment tal-hames talba, tinnomina lill-Avukat Dottor Phyllis Farrugia bhala kuratur deputat ghall-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv;

L-ispejjez gudizzjarji ghandhom jitbatew nofs bin-nofs bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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