MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 962/2004

SALVO GRIMA GROUP LIMITED

vs

Georgette BUĦAĠIAR, Philip Grima u martu Giorgina Grima Gulia

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-10 ta' Diċembru, 2004, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpannija attriċi talbet biex issir il-qasma, skond l-ishma tal-partijiet, tal-fond numru tlieta u tletin (33)[1] Triq Preziosi, Floriana, taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att nutarili tal-qasma u kuraturi biex jidhru għal dawk li jonqsu li jersqu fuq l-imsemmi att, u biex, jekk kemm-il darba l-imsemmi post ma jistax jinqasam mingħajr xkiel u bla ħsara, tordna li l-istess post jinbiegħ b'irkant mill-Qorti, b'mod li jitħallew

[1] Illum iġib in-numru tlieta u għoxrin (23), f'Misraħ Sir Luigi Preziosi

joffru l-barranin, u li d-dħul mill-imsemmi bejgħ jinqasam bejn il-partijiet skond l-ishma tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Diċembru, 2004, li bih hija tat direttivi lill-partijiet dwar it-tressiq tal-provi u l-eċċezzjonijiet;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrka Georgette Buħaġiar fit-18 ta' Jannar, 2005, li biha qalet li taqbel li ssir il-qasma, imma tisħaq li ma għandha tbati l-ebda spejjeż tal-kawża għaliex hija taqbel ma' dak li talbet il-kumpannija attriċi u ma kinitx intalbet qabel biex tersaq għall-kuntratt tal-qsim;

Rat li l-imħarrkin miżżewġin Grima, għalkemm notifikati kif imiss bl-atti tal-kawża[2], baqgħu ma ressqux Nota tal-Eċċezzjonijiet fiż-żmien mogħti lilhom mil-liġi u waqgħu kontumaċi;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju waqt is-smigħ tal-kawża qabel is-seduta (*pre-trial*), magħduda dik imressqa bil-mezz tal-affidavit;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Novembru, 2005, li bih qegħdet il-kawża għas-smigħ u trattazzjoni quddiemha;

Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Jannar, 2006[3], li bih ħatret lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph Ellul-Vinċenti biex jagħmel stima tal-post u biex jgħid jekk l-istess post jistax jinqasam bejn is-sidien komuni kollha mingħajr xkiel;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi perit tekniku fit-13 ta' Marzu, 2006[4], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-1 ta' Ġunju, 2006;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet lill-avukati tal-partijiet;

---

[2] Paġ. 70 *tergo* tal-p roċess
[3] Paġ. 114 tal-proċess
[4] Paġġ. 118 sa 122 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta' Ġunju, 2006, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għall-qasma ta' post li hu miżmum minn aktar minn sid wieħed f'ishma mhux indaqs. Il-kumpannija attriċi – li maż-żmien kisbet l-akbar għadd ta' ishma tal-post – ma tridx tibqa' fil-proprjeta' tiegħu mas-sidien l-oħrajn u qegħda titlob il-qasma jew, jekk din ma tistax issir bla xkiel u ħsara, il-bejgħ tal-istess post taħt l-awtorita' tal-Qorti;

Illi, filwaqt li l-imħarrkin miżżewġin Grima baqgħu ma ressqux kontestazzjoni, l-imħarrka Buħaġiar qalet li taqbel li ssir il-qasma, imma seħqet li hija m'għandhiex tbati spejjeż għaliex hija dejjem riedet tbigħ sehemha, imbasta bi prezz xieraq;

Illi mill-<u>fatti rilevanti li jsawru l-każ</u> joħroġ li l-post huwa magħmul minn remissa u kamra oħra fuqha li wieħed jitla' għaliha b'taraġ minn ġor-remissa nnifisha. Il-post huwa battal u ħieles minn kull kirja, u huwa libru u frank. Il-post kien jgħajjat lil ħames sidien (minħabba li sid oħra mietet qabilhom mingħajr ma kellha wlied) bħala użufruttwarji, b'uliedhom nudi proprjetarji. B'kuntratt tas-sebgħa (7) ta' Diċembru, 2001[5], fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Żammit Paċe, il-kumpannija attriċi xtrat l-ishma tat-tliet (3) ulied ta' Joseph Borġ Carbott[6], is-sitt (6) ulied ta' Antonia Shaw[7], dawk tat-tliet (3) ulied ta' Melina Sant Fournier[8], u kif ukoll is-sehem ta' waħda miż-żewġ ulied ta' Helen Abdilla[9], u dan bil-prezz ta' sebat elef lira maltija (Lm 7,000) u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. B'kuntratt tat-tletin (30) ta' April, 2002, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, l-imħarrkin miżżewġin Grima kisbu l-ishma ta' tnejn minn ulied Maria Gulia – jiġifieri Joseph u

---

[5] Dok "A1", f'paġġ. 6-9 tal-proċess
[6] Li kellhom bejniethom parti minn ħamsa ($^1/_5$) mhux maqsuma
[7] Li kellhom bejniethom parti minn ħamsa ($^1/_5$) mhux maqsuma
[8] Li kellhom bejniethom parti minn ħamsa ($^1/_5$) mhux maqsuma
[9] Li għalhekk sehemha huwa ta' parti minn għaxra ($^1/_{10}$) mhux maqsuma.

Christopher *sive* Felix aħwa Gulia[10] - u dan bil-prezz ta' ħames mitt lira Maltija (Lm 500) u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra[11]. L-imħarrka Giorgina Grima kellha sehem ta' parti minn erbgħin ($^{1}/_{40}$);

Illi b'kuntratt tal-5 ta' Lulju, 2002[12], fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Żammit Paċe, il-kumpannija attriċi kisbet l-ishma ta' ħamsa (5) minn ulied Maria Gulia[13] (omm l-imħarrka Giorgina Grima), u dan bil-prezz ta' elf mitejn u ħamsin lira maltija (Lm 1,250) u bil-patti u kundizzjonijiet hemm imfissra. B'hekk il-kumpannija attriċi ġiet li, bl-imsemmija żewġ kuntratti, kisbet tlieta u tletin minn erbgħin ($^{33}/_{40}$) sehem mill-imsemmi ġid. L-imħarrka Georgette mart Emanuel Buħaġiar għandha sehem ta' parti minn għaxra ($^{1}/_{10}$) mill-imsemmi ġid[14]. Il-kawża nfetħet fl-10 ta' Diċembru, 2004;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li jsawru l-każ, jibda biex jingħad li ħsieb il-liġi huwa li ħadd ma jista' jkun imġiegħel li jibqa' fil-komunjoni tal-ġid ma' oħrajn li għandom sehem mill-istess ġid[15]. Din ir-regola tgħodd kemm jekk l-imsemmi ġid jaqa' f'idejn bosta nies minħabba l-ftuħ ta' wirt, u kemm ukoll jekk il-ġid ikun ġie f'idejn bosta nies b'kuntratt wieħed;

Illi, minn dan l-aspett, ma jista' bl-ebda mod jingħad li t-talba tal-kumpannija attriċi hija barra minn lokha. Jekk wieħed iqis li l-kumpannija attriċi għandha f'idejha aktar minn tmenin fil-mija (80%) tal-ishma tal-ġid mertu tal-każ, wieħed jifhem għaliex ukoll ma tridx tibqa' fil-komunjoni mal-imħarrkin. Jirriżulta wkoll[16] li l-kumpannija attriċi kellha l-ħsieb li tikseb il-post kollu, u kien sar saħansitra att ta' konvenju biex jinkisbu l-akbar għadd ta' ishma possibbli. Kienu biss l-imħarrkin miżżewġin Grima li milli jidher qatt ma ikkollaboraw;

---

[10] Li kellhom bejniethom parti minn għoxrin ($^{1}/_{20}$) mhux maqsuma
[11] Ara paġ. 17 tal-proċess
[12] Dok "A2", f'paġġ. 10-3 tal-proċess
[13] Li kellhom bejniethom parti minn tmienja ($^{1}/_{8}$) mhux maqsuma
[14] Affidavit tagħha 22.9.2005, f'paġġ. 103-4 tal-proċess
[15] Art. 496(1) tal-Kap 16
[16] Affidavit ta' Vincent Borġ Carbott 2.9.2005, f'paġ. 94 tal-proċess

Illi, huwa miżmum ukoll li l-qasma ta' ġid komuni timplika fiha t-talba li l-ġid jinbiegħ b'liċitazzjoni biex kull sid jista' jieħu sehemu fi flus;

Illi l-liġi tħares il-kwestjoni tal-bejgħ b'liċitazzjoni kemm fil-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12)[17] u kif ukoll fil-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16)[18], 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[19], 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, żgħir kemm hu żgħir sehemu mill-istess ġid[20], li jitlob li fl-irkant il-barranin jiġu mistiedna joffru wkoll[21]. Il-bejgħ f'liċitazzjoni ta' ġid li tħalla jitgawda b'użufrutt, jista' jintalab ukoll minn użufruttwarju[22] ;
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*[23]. 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

---

[17] Artt. 305 sa 356 tal-Kap 12
[18] Artt. 515 sa 523 tal-Kap 16, li jagħmlu parti mit-Titolu V tat-Tieni Ktieb dwar *Il-Komunjoni tal-Beni*
[19] Art. 518(1) tal-Kap 16.
[20] Art. 516 tal-Kap 16
[21] Art. 517 tal-Kap 16
[22] P.A. **4.5.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Saydon noe vs Saydon*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.555**)
[23] Art 502 tal-Kap 16

ikollu fil-waqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola[24]. 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-deher 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[25];

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[26];

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[27]. 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[28];

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

---

[24] 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**)

[25] 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

[26] App.Kumm. **29.4.1949** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia et vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **XXXIII.iii.522**)

[27] P.A. **30.7.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna et vs Calleja et*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1083**)

[28] App. Ċiv. **23.11.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Fleri Soler et vs Hyzler et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.371**)

tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu"[29]. L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt[30]. 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[31] 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[32]. B'mod partikolari, l-Qorti għandha s-setgħa li tordna l-liċitazzjoni meta tkun intalbet il-qasma, kif ukoll tista' tordna l-qasma minkejja li tkun intalbet il-liċitazzjoni[33], 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 jista' jinqasam bejn il-kontendenti u fl-ishma rispettivi tagħhom mingħajr xkiel u ħsara. Wasal għall-fehma wkoll li l-valur tal-ġid u b'kulma jinsab fih jilħaq is-somma ta' ħamsin elf lira Maltija (Lm 50,000). Sehem l-imħarrkin jitla' għal tmint elef seba' mija u ħamsin lira Maltija (Lm 8,750). Ħadd mill-partijiet ma ressaq xi oġġezzjoni għall-konklużjonijiet milħuqa mill-perit tekniku, u l-Qorti sejra toqgħod fuqhom;

Illi waħda mit-talbiet attriċi tgħid li fl-irkant li għandu jsir, għandhom jitħallew joffru wkoll il-barranin. Il-liġi trid li, f'każ bħal dan, il-liċitazzjoni **għandha** titmexxa skond ir-regoli stabiliti għall-bejgħ fl-irkant bil-qorti[34], u għalih **għandhom** jiġu mistiedna l-barranin biex joffru[35];

Illi jirriżulta wkoll li l-ġid imsemmi fiċ-Ċitazzjoni huwa l-uniku ġid komuni li fadal mill-wirt komuni;

---

[29] Ara, per eżempju, P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et***

[30] 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**)

[31] App. Ċiv. **22.12.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Xuereb et vs Dimech et*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.369**)

[32] P.A. **13.6.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Attard et*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.1102**)

[33] App. Ċiv. **28.6.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Meilak vs Żahra Scicluna*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.329**)

[34] Art. 521(1) tal-Kap 16

[35] Art. 521(2) tal-Kap 16

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

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tordna li għandha ssir il-qasma tal-fond numru tlieta u tletin (33), Triq Preziosi, Floriana (li llum huwa indikat bħala numuru tlieta u għoxrin (23), Misraħ Sir Luigi Preziosi), u dan skond l-ishma rispettivi tal-partijiet fil-kawża kif jirriżultaw mill-atti tal-kawża;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tiddikjara li l-fond imsemmi ma jistax jinqasam mingħajr xkiel u ħsara bejn il-partijiet meqjusa l-ishma li huma għandhom mill-imsemmi ġid, u għalhekk qegħda tordna li jsir il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-istess post, u dan ukoll billi l-barranin li m'għandhomx sehem minnu jitħallew joffru wkoll;

Tastjeni milli tqis it-tieni u t-tielet talbiet attriċi, ladarba laqgħet ir-raba' talba;

Għall-finijiet tar-raba' talba attriċi, tordna li l-valur tal-ġid li għandu jinbiegħ ikun dak 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 tlieta u tletin minn erbgħin sehem ($^{33}/_{40}$) mhux maqsum favur il-kumpannija attriċi, erbgħa minn erbgħin sehem ($^{4}/_{40}$) mhux maqsum mill-imħarrka Georgette Buħaġiar, u tlieta minn erbgħin ($^{3}/_{40}$) sehem mhux maqsum favur l-imħarrkin miżżewġin Grima; 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--------------------------------