MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 14/2009

L-avukat Justyne Caruana bhala mandatarja tal-imsiefra Mary Bigeni kif debitament awtorizzata

Vs

Josephine Farrugia

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fit-12 ta’ Frar 2009 l-attrici nomine qeghda titlob lill-qorti sabiex:-

1. Tillikwida l-gid li jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn John u Giovanna konjugi Xiberras li mietu intestati fit-28 ta’ Lulju 1975 u 7 ta’ Lulju 1975 rispettivament.
2. Taqsam il-gid f’zewg porzjonijiet ugwali li jigu assenjati wahda kull wiehed lill-assi partikolari ta’ John Xiberras u l-assi partikolari ta’ Giovanna Xiberras.

3. Tillikwida l-beni partikolari ta' John Xiberras billi tiddikjara li jikkonsistu fin-nofs tal-komunjoni tal-akkwisti u l-assi parafernali li jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza.
4. Tillikwida l-beni partikolari ta' Giovanna Xiberras billi tiddikjara li jikkonsistu fin-nofs tal-komunjoni tal-akkwisti u l-assi parafernali li jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza.
5. Tinnomina perit sabiex jaghmel stima tal-assi ereditarji u jirrelata dwar jekk il-gid huwiex kommodament divizibbli.
6. Tinnomina nutar u tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' qasma u kuratur ghall-eventwali kontumaci.
7. F'kaz li jirrizulta li l-beni m'humiex kommodament divizibbli, tordna l-bejgh b'licitazzjoni.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fit-13 ta' Marzu 2010 (fol. 28) il-konvenuta ddikjarat li ma topponix ghall-qasma tal-wirt b'dan li ghandhom jigu identifikati l-assi tal-mejta.

B'digriet moghti fid-9 ta' Gunju 2009 il-qorti nkarigat lill-perit Joseph Mizzi bhala perit tekniku.

Ikkunsidrat:-

1. Din il-kawza tittratta l-qsim tal-wirt tal-genituri tal-partijiet, John Xiberras li miet fit-28 ta' Lulju 1975 u Giovanna Xiberras li mietet fis-7 ta' Mejju 1975. Il-konjugi Xiberras mietu intestati.

2. Mill-provi rrizulta li l-gid li jrid jinqasam jikkonsisti:-

(a) 61/62, Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex.
(b) Tomna raba' tal-Felu, limiti tax-Xewkija.

Mill-atti jirrizulta li din il-proprjeta' kienet parafernali ta' omm il-kontendenti.

Fis-seduta tal-15 ta' April 2009 l-attrici nomine ddikjarat li hemm ukoll:-

(a) 1/28 ndivizi ta’ porzjon art ta’ Trejsu, Xewkija, Ghawdex;
(b) ¼ minn sehem ta’ 1/14 ta’ fond numru 24, Triq it-Torri Tinghi, Xewkija, Ghawdex.

Proprjeta li giet dikjarata fid-denunzja addizzjonali li saret fir-rigward tal-wirt ta’ Giovanna Xiberras f’Lulju 1980 (fol. 16), u fiha jinghad li qeghda ssir min-nutar Dr Michael Refalo bhala mandatarju tal-eredi taghha. Il-proprjeta’ qatt ma giet identifikata fejn tinsab. Il-konvenuta spjegat: *“B’riferenza ghall-proprjeta’ illi tissemma fid-denunzja tal-mama’ a fol. 16 a tergo, jien din il-proprjeta ma nafx biha. Lanqas biss naf fejn tinsab.”* (fol. 30).

Il-qorti nkarigat lill-perit Joseph Mizzi sabiex jaghmel stima tal-proprjeta u pjan ta’ qasma. Il-perit tekniku pprezenta r-rapport fl-20 ta’ Novembru 2009 (fol. 81) fejn ghamel pjan ta’ divizjoni.

3. **<u>Fond 61/62, Triq il-Kbira, Xewkija</u>**:- Fis-16 ta’ Frar 2010 il-qorti ghamlet acces fil-fond 61/62, Triq il-Kbira, Xewkija u kien prezenti wkoll il-perit Raphael Axiak, ufficcjal tal-Awtorita’ Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Hu evidenti li l-fond hu antik hafna. Mill-osservazzjonijiet li ghamel il-perit Axiak hemm incertezza dwar jekk dan il-fond jistax materjalment jinqasam f’zewg porzjonijiet kif ippropona l-perit tekniku. F’dan il-kuntest hu rilevanti li:-

(a) Hemm bzonn ta’ applikazzjoni ghall-hrug ta’ permess ta’ zvilupp qabel issir il-qasma materjali. Dan minkejja l-fatt li kull ma jrid isir hu li jigi mbarrat bieb li hemm fis-sular ta’ isfel u li jaghti ghall-bitha.
(b) Il-fond jinsab f’*Urban Conservation Area* u jaqa’ f’Kategorija B, li jaghmilha iktar difficli li jinhareg permess.
(c) Jekk kellha ssir il-qasma proposta mill-perit tekniku, is-sular ta’ isfel ikun accessibbli minn bieb ta’ garaxx. Ma jistax ikollok dar ta’ abitazzjoni li d-dhul ghaliha hu minn garaxx. Inoltre ma jistax jinbidel l-uzu tal-garaxx press li l-fond jinsab f’zona fejn ma tapplikax l-*Commuted Parking Payment Scheme*.

(d) Kull fond ghandu jkollu faccata wiesgha 4.2 metri. Skond il-perit tekniku: *"Dan il-fond jikkonsisti f'dar antika mibnija fuq zewg sulari b'faccata ta' 6.94 metri u b'area ta' 196.1 m.k.."* (fol. 81). Il-perit Raphael Axiak xehed: *"Jekk hemm frontage ta' six point ninety four (6.94) metres, il-proprjeta' ma tistax tinqasam fi tnejn. Irid ikollok faccata, frontage minimu ta' four point two (4.2) metres."* (fol. 41). Il-perit tekniku spjega li skond il-pjan ta' qasma li ppropona *"Il-fond fis-sular ta' fuq ser ikollu tul ta' faccata fuq it-triq fis-sular t'isfel ta' 3.5 metri .... Il-fond fis-sular t'isfel (Ground Floor) ikollu tul ta' faccata fuq it-triq ta' 3.9 metri."* (nota prezentata fit-12 ta' Frar 2010).

(e) Hemm regolamenti sanitarji li jridu jigu osservati.

Il-perit Teddy Busuttil ghamel rapport (12 ta' Lulju 1990) fejn iccertifika li *"..... kif jinsab ma hux possibbli li jinqasam fi tnejn minghajr ma jitwaqqa il-bini li hemm u sabiex isir dan hemm spejjes konsiderevoli."* (fol. 67).

Il-perit tekniku Joseph Mizzi rrelata wkoll li jekk il-fond kellu jinqasam f'zewg porzjonijiet, *".....il-valur tal-fond jonqos."*. F'nota li pprezenta fit-12 ta' Frar 2010, wara d-digriet tat-3 ta' Frar 2010, spjega li r-raguni hi: *"..... li jekk il-fond jinqasam fi tnejn l-istess fond ma jibqax aktar dar jew Farmhouse izda zewg appartamenti wiehed fuq l-iehor. Fl-irhula ta' Ghawdex, minn dejjem kienet haga rari li Ghawdxi jixtri flat biex joqghod fih. Ghaldaqstant id-domanda sabiex jinxtara xi wiehed miz-zewg appartamenti tkun bilfors baxxa hafna. Barra minn hekk jekk id-dar antika ezistenti ma tinqasamx, ikunu jistghu jsiru xi ftit Conversion works fuq gewwa u l-valur ta' l-istess dar jikber konsiderevolment. Il-fond ezistenti in kwistjoni gie stmat mill-esponent ghall-valur ta' 151,410 euro. Jekk dan il-fond jinqasam f'zewg postijiet, il-valur taz-zewg postijiet, qabel isiru x-xogholijiet fuqhom, ikun ta' 139,763 euro."*.

Wara li l-qorti qieset dawn il-fatturi hi tal-fehma li jekk il-fond kellu jigu maqsum f'zewg porzjonijiet:-

(a) Ser taghti lok ghal incertezza dwar jekk fir-realta' tistax issehh il-qasma materjali tal-fond. Minn dak li

qal il-perit Raphael Axiak hu evidenti li hemm diffikultajiet sabiex jinghata permess mill-Awtorita ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar sabiex il-fond jinqasam. Il-qorti ma tistax taghti sentenza li fir-realta' tkun qeghda thalli dubju dwar jekk il-qasma materjali tistax issehh.

(b) Il-valur tal-fond jonqos fis-sens li ser iwassal ghal deprezzament fil-valur ekonomiku. Il-bini hu antik hafna. Il-qorti temmen li persuna li tkun qeghda tfittex sabiex tixtri din it-tip ta' proprjeta f'Ghawdex, tkun iktar propensa li tmur ghall-bini gdid. Dan iktar u iktar meta wiehed iqies li fis-suq tal-bini hawn minn fejn taghzel. Minn dak li rat il-qorti fl-access il-valur fil-proprjeta' kif inhi llum ma jistax jigi paragunat mal-valur jekk il-fond kellu jinqasam fi tnejn.

Fil-fehma tal-qorti f'dawn ic-cirkostanzi m'hemmx rimedju iehor ghajr li l-fond jinbiegh b'licitazzjoni.

4. **<u>Raba' tal-Felu b'kejl ta' cirka tomna u tinsab fil-limiti tax-Xewkija</u>**:- Din ir-raba' tidher fir-ritratt mehud mill-ajru (fol. 34) u l-pjanta li hejja l-perit tekniku (fol. 83). Jidher li din hi raba' agrikola u m'hijiex f'zona li tista' tigi zviluppata. Dan apparti l-fatt li mill-atti hu wkoll evidenti li r-raba' ma tikkonfinax ma' triq. Tant hu hekk li l-kawza li ghamlet riferenza ghaliha l-konvenuta, **Francis Hili vs Giuseppa Farrugia et** (Citaz. 221/1996) deciza fl-1 ta' Marzu 2006, kienet titratta dwar il-wisa' tal-passagg li jservi ghad-dhul u hrug minn din ir-raba'. Il-perit tekniku ghamel stima ta' din ir-raba' fl-ammont ta' €11,647 (fol. 83) u ppropona kif ghandha tinqasam. Il-perit tekniku spjega li trid tinholoq servitu ta' passagg bir-rigel b'wisa' ta' tlett piedi minn porzjon wahda (BCDE) sabiex il-porzjon l-ohra (ABEF) ikollha mezz ta' access. Skond l-Artikolu 504 tal-Kodici Civili:- *"Meta wiehed jigi biex jifforma u jqassam l-ishma, ghandu jevita li jifred il-fond fi bcejjec jew li johloq servitujiet,.........."*. Il-qorti hi ghalhekk tal-fehma li jkun iktar floku li r-raba' tinbiegh b'licitazzjoni. Wara kollox kull parti ser ikollha l-opportunita, jekk trid, li taghmel offerta.

5. **<u>Spejjez li ghamlet il-konvenuta u tippretendi li l-attrici nomine thallas sehemha</u>**:- jirrizulta wkoll li l-konvenuta ghamlet spejjez in konnessjoni mal-kawza **Francis Hili vs Giuseppa Farrugia et** (Citaz. 221/1996) deciza fl-1 ta' Marzu 2006. L-attrici ma kenitx parti f'din il-kawza pero' kienet ta' interess ghaliha ghaliex kif rajna kienet tittratta s-servitu ta' passagg favur ir-raba' ta' Felu. Ghalhekk il-qorti ser tordna li mis-sehem spettanti lill-attrici wara li jsir il-bejgh b'licitazzjoni, Josephine Farrugia ghandha tircievi s-somma ta' erbgha mija u wiehed u erbghin ewro (€441)[1]. Jirrizulta wkoll li kienet qeghda thallas il-kontijiet ilma fir-rigward tal-fond 61/62, Triq il-Kbira, Xewkija. Skond id-dokument esebit mir-rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma (fol. 56-60) sehem il-konvenuta hu mitejn u tnejn u ghoxrin ewro (€222).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' t-talbiet tal-attrici nomine u:-

1. Tiddikjara li ma jirrizultax li hemm assi li kienu jifformaw parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konjugi John u Giovanna Xiberras, u beni parafernali ta' John Xiberras.

2. Tiddikjara li l-gid li ghandu jinqasam jikkonsisti biss f'gid parafernali ta' Giovanna Xiberras li mietet fis-7 ta' Mejju 1975:-

a. Fond 61/62, Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex.
b. Tomna raba' tal-Felu, limiti tax-Xewkija.

3. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fuq imsemmija proprjeta in kwantu l-qorti hi tal-fehma li l-fond m'huwiex kommodament divizibbli u fir-rigward tar-raba' japplika l-Artikolu 504 tal-Kodici Civili[2]. Il-bejgh

---
[1] Ara dokumenti a fol. 49, 50 u 63.
[2] Provvediment li japplika wkoll fil-qasma tal-wirt (ara Artikolu 907 tal-Kodici Civili).

ghandu jkun miftuh ghall-offerti tal-pubbliku[3] u jibda bil-prezz skond l-istima tal-perit tekniku Joseph Mizzi[4]. Ir-rikavat ghandu jinqasam f'sehem ugwali bejn il-partijiet, b'dan li mis-sehem spettanti lill-attrici nomine ghandha tithallas is-somma ta' sitt mija u tlieta u sittin ewro (€663) lill-konvenuta sabiex taghmel tajjeb ghall-ispejjez li ghamlet kif spjegat hawn fuq.

4. Tastjeni milli tqis it-talba numru sitta (6).

Spejjez kollha, inkluzi dawk relatati mal-bejgh b'licitazzjoni, ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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

[3] F'dan il-kuntest saret talba mill-attrici nomine waqt l-access.

[4] Il-perit tekniku ghamel stima li l-fond 61/62, Triq il-Kbira, Xewkija ghandu valur ta' €151,410 u r-raba' ta' Felu €11,647.