FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tlieta, 8 ta' Jannar, 2002

Kaw\a Numru: 9
~itazz. Nru.: 2233/00JRM

Alfred Paul **FARRU{IA**

vs

Antoinette **MAYO,** Lilian Farru[ia, Carmen Farru[ia, Josephine Vella, Marie Mamo, Antoinette Bor[, Carmelo Bor[, u Lilian Farru[ia li b'Degriet tal-1 ta' Novembru, 2000, [iet nominata Kuratri`i Deputata biex tirrappre\enta lil Rose Kopfer u Carmen Caruana, assenti minn dawn il-G\ejjer; Lilian Mizzi, George Attard Manche', John

Grima, Mary Leaver, Marceline Barbara, Emanuela *sive* Nellie Ferro, Simone Gouder, l-Avukat Dottor Philip Manduca b]ala mandatarju ta' Christine Shoben u Coral Martin, Elizabeth Mifsud, Alfred Naudi, Michelina Pisani, Nadia Depasquale, Steve Paris b]ala mandatarju tal-assenti Henri Pelletier, Joseph Naudi u Maria Con`etta Lanfranco, Countess Enid Preziosi, Ramona *sive* Mona Aquilina, Michael Clews u Lorraine Calamatta, Peter J. Grima, Ilona Bor[Carabott, Olivia Brincat, Michael Gatt, Victoria Leahy u Alexander Gatt u Dr. Chris ~ilia u P.L. Louise Tufigno li b'Degriet tal-1 ta' Novembru, 2000, [ew nominati Kuraturi Deputati sabiex jirrappre\entaw lill-assenti Carl Sholtz u Jasmine Reiber *sive* Sholtz, Genevra Flannagan u Isolina Carter, Patsy Pfitser, Walter Naudi u John Naudi u Suor Antoinette Farru[ia, fis-seklu Vin`enza

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fid-29 ta' Settembru, 2000, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-attur jippossiedi in komun mal-partijiet l-o]ra il-fond 25, 26 u 27, Triq Brittania, illum Triq V. Dimech, Floriana, u dan fi kwoti differenti kif g]andu jirrizulta fil-waqt tat-trattazzjoni tal-kaw\a;

Illi l-attur ma jridx jibqa' aktar in komuni mal-partijiet l-o]ra fil-proprieta' ta' dan il-fond;

G]alhekk l-attur talab lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex g]ar-ragunijiet premessi:

1. Tordna d-divizjoni ta' dan il-fond skond il-kwoti rispettivi tal-partijiet okkorrendo bl-opera ta' perit nominand;

2. Tinnomina Nutar Pubbliku g]all-pubblikazzjoni tal-att ta' divizjoni;

3. Tinnomina kuraturi sabiex jidhru fuq l-att opportun g]all-eventwali kontuma`i; u

4. F'kaz li d-divizjoni in natura ma tkunx possibbli, tordna il-bejg] in li`itazzjoni tal-istess fond, previa il-]atra ta' perit sabiex jag]mel il-valutazzjoni ta' dan l-istess fond, u l-qasma tar-rikavat bejn il-ko-li`itanti skond il kwoti rispettivi taghhom;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma n[unti g]as-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien mat-tlettax-il (13) dokument mehmu\in mag]ha;

Rat in-Nota mressqa mill-im]arrka Lilian Farru[ia fit-23 t'Ottubru, 2000[1], li biha laqg]et il-Bandu g]all-]atra ta' Kuraturi biex tiddikjara li kienet qeg]da tidher g]all-im]arrkin Rosa Kopfer u Carmen Caruana;

Rat in-Nota mressqa mill-im]arrkin Avukat Philip Manduca *nomine* u Lilian Mizzi, George Attard Manche', John Grima, Mary Leaver, Marceline Barbara, Emanuela *sive* Nellie Ferro, Simone Gouder, Countess Enid Preziosi, Ramona *sive* Mona Aquilina, Michael Clews u Lorraine Calamatta, Peter J. Grima, Ilona Bor[Carabott, Olivia Brincat, Michael Gatt, Victoria Leaky u Alexander Gatt, li biha e``epew:

1. Illi l-konvenuti rappresentati mill-esponent qatt ma o[[ezzjonaw g]ad-divizjoni u g]alhekk ma g]andhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il- pro`eduri;

2. Illi hemm lok li din il-kaw\a tistenna esitu tal-kaw\a Lilian Mizzi et vs Dr. Paul Farrugia et nomine ~itaz. Nru. 1653/95 RCP li hija kaw\a ta' divizjoni bejn il-konvenuti;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-istess im]arrkin;

Rat in-Nota mressqa fid-19 ta' Jannar, 2001[2], mill-im]arrkin Carmen Farru[ia, Josephine Vella, Marie

[1] Ara pa[. 37 tal-pro`ess.

[2] Ara pa[. 44 tal-pro`ess;

Mamo, Antoinette Bor[u Carmel Bor[, li biha laqg]u l-avvi\ tas-smig] tal-kaw\a;

Rat in-Nota mressqa fl-24 ta' Jannar, 2001, li biha l-im]arrkin Kuraturi Deputati e``epew:

1. Illi l-e``ipjenti m'humiex edotti mill-fatti kollha tal-kaz u jirriservaw id-dritt li jipprezentaw e``ezzjonijiet fil-mertu wara li jkunu saru d-debiti verifiki u a``ertamenti;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-istess im]arrkin Kuraturi Deputati;

Rat ir-Rikors tal-im]arrka Lilian Farru[ia f'isimha u b]ala kuratri`i ta' Rosa Kopfer u Carmen Caruana, flimkien ma\-\ew[atti mressqin mieg]u fit-23 ta' Frar, 2001[3], u d-Degriet tag]ha tal-istess jum li bih laqg]et f'bi``a minnu t-talbiet tal-im]arrka fl-imsemmi Rikors;

Rat id-Degriet tag]ha tat-28 ta' Marzu, 2001[4], li bih ipprovdiet definittivament dwar it-talba mag]mula mill-im]arrka Lilian Farru[ia fir-Rikors fuq imsemmi, u fejn, fuq talba tal-partijiet,]atret lill-Perit Arkitett Alan Saliba b]ala espert tekniku biex jag]mel stima tal-fond mertu tal-kaw\a;

Rat in-Nota u d-dokument mehmu\ mag]ha, mressqin fl-20 t'April, 2001[5], li biha l-attur ipprovda kopja ta' rapport ta' espert tekniku ma]tur f'kaw\a o]ra bejn l-istess partijiet dwar il-fond mertu tal-ka\, u li jinkludi fih deskrizzjoni u stima ta' n-nofs indivi\ tal-istess post[6];

Rat id-Degriet tag]ha tal-4 ta' Lulju, 2001, li bih u fid-dawl tan-Nota mressqa mill-attur fl-20 t'April, 2001, u

[3] Ara pa[[. 55 sa 58 tal-pro`ess;
[4] Ara pa[. 59 tal-pro`ess;
[5] Ara pa[. 65 tal-pro`ess.
[6] Ara pa[[. 71 sa 75 u 89 sa 90 tal-pro`ess.

tad-dikjarazzjoni mag]mula dak inhar stess mill-avukat tal-im]arrka Lilian Farru[ia,]assret *contrario imperio* l-]atra tal-espert tekniku mag]mula fit-28 ta' Marzu, 2001;

Rat id-Degrieti tal-4 ta' Lulju, 2001, 30 t'Ottubru, 2001 u 12 ta' Di`embru, 2001, li bihom il-kaw\a t]alliet g]as-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kaw\a fejn qeg]da ssir talba biex il-Qorti tordna li jsir bejg] *sub hasta* ta' fond li jing]ad li ma jistax jinqasam bla xkiel b'mod li kull wie]ed mis-sidien jing]ata sehem xieraq mill-istess bini. Il-partijiet fil-kaw\a huma kollha sidien tal-fond f'ishma mhux l-istess, kif juru d-dokumenti elaborati mressqin flimkien mal-att ta`-~itazzjoni;

Illi l-li[i t]ares il-kwestjoni tal-bejg] b'li`itazzjoni kemm fil-Kodi`i tal-Organi\\azzjoni u Pro`edura ~ivili (Kapitolu 12)[7] u kif ukoll fil-Kodi`i ~ivili (Kapitolu 16)[8], bid-differenza ewlenija bejniethom tikkonsisti filli f'tal-ewwel il-bejg] jintalab minn kreditur ta' sid il-post li jkun ser jinbieg] b'irkant ta]t l-awtorita' tal-Qorti, filwaqt li f'tat-tieni l-bejg] jitnissel mir-rieda li xi]add minn g]add ta' sidien li ma jridx jibqa' i\jed fi s]ab mas-sidien l-o]rajn;

Illi, g]alkemm il-bejg] f'li`itazzjoni ta' [id immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew g]ax ma jkunx hemm fehma wa]da bejn is-sidien kollha, l-g]a\la ta'

---

[7] Artt. 305 sa 356 tal-Kap 12;

[8] Artt. 515 sa 523 tal-Kap 16, li jag]mlu parti mit-Titolu V tat-Tieni Ktieb dwar *Il-Komunjoni tal-Beni*;

liema pro`edura g]andha ti[i segwita hija m]ollija f'idejn il-Qorti[9], li tista' tordna li l-partijiet isegwu pro`ess li jixbah lil dak imfassal mil-li[i g]all-bejg] fl-irkant bil-qorti;

Illi t-talba sabiex [id immobbli mi\mum minn g]add ta' sidien jinbieg] b'li`itazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prin`ipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-li[i li titkellem dwar [id komuni. Fost dawn il-prin`ipji hemm dak li kull wie]ed mis-sidien ta' ]a[a komuni g]andu l-jedd li jie]u s-sehem tieg]u tal-[id *in natura*[10], u l-prin`ipju l-ie]or li]add ma jista' ji[i m[ieg]el jibqa' j\omm]a[a flimkien ma']addie]or[11]. G]alhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wie]ed mis-sidien jie]u (skond is-sehem tieg]u) bi\\ejjed mill-[id komuni fil-kwalita' li dak il-[id ikollu fil-waqt tal-qasma. Dan i[ib mieg]u l-effett li l-li`itazzjoni hija l-e``ezzjoni g]ar-regola[12]. Kemm hu hekk, l-artikolu 515 tal-Kap 16 ifisser f'liema `irkostanzi g]andha ssir;

Illi, madankollu, jekk biex jit]arsu l-prin`ipji fuq imsemmija l-qasma tal-]wejje[ komuni tkun qeg]da ssir biss fid-dieher u tkun mg]obbija b'soluzzjonijiet im[ebbda, b]al, per e\empju, ekwiparazzjonijiet qawwija, f'dan il-ka\ ikun g]aqli li ssir il-li`itazzjoni u tkun qeg]da tit]ares il-li[i fil-kelma u l-ispirtu tag]ha jekk l-e``ezzjoni teg]leb lill-prin`ipju[13];

Illi huwa mg]allem ukoll f'dan il-qasam li ma tistax issir il-li`itazzjoni ta' [id immobbiljari wie]ed jekk is-sidien ikunu j\ommu bejniethom [id komuni ie]or. M'huwiex im]olli lis-sidien komuni li jwettqu pro`ess spezzettat tal-qasma ta' [idhom komuni;

---

[9] Art. 518(1) tal-Kap 16.

[10] Art 502 tal-Kap 16;

[11] Art. 496 tal-Kap 16;

[12] Ara App. ~iv.: **5.3.1954** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Baldacchino*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.105**);

[13] Ara P.A. **21.3.1936** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Bu[eja vs Pa`e et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.1030**) u l-awtoritajiet u s-sentenzi hemm imsemmija;

Illi f'dan il-ka\ ukoll hemm l-element li w]ud mis-sidien tal-post huma neqsin minn dawn il-G\ejjer u jinsabu rappre\entati f'din il-kaw\a bil-mezz ta' mandatarji jew Kuraturi Deputati[14], u g]alhekk il-bejg] b'li`itazzjoni jidher i\jed xieraq;

Illi minn dak li jo]ro[mill-fatti tal-ka\, jidher li g]alkemm u]ud mill-partijiet fil-kaw\a g]andhom [id ie]or flimkien m'o]rajn, u li sa]ansitra kien hemm pro`eduri f'dawn il-Qrati g]addejjin bejniethom dwarhom, fil-ka\ pre\enti l-fond mertu tal-ka\ huwa l-[id komuni wa]dieni bejn il-partijiet kollha f'din il-kaw\a. I\da wkoll kieku dan ma kienx il-ka\, jibqa' xorta wa]da l-fatt li, fir-Relazzjoni mressqa mill-Perit Rene' Butti[ie[f'dik il-kaw\a l-o]ra[15] , l-istess Perit kien tal-fehma li l-fondi kollha flimkien ma kinux komodament divi\ibbli. Wie]ed g]alhekk jista' jifhem kemm i\jed u i\jed dan huwa l-ka\ dwar il-fond wa]dieni li huwa l-mertu ta' din il-kaw\a;

Illi, jekk wie]ed iqis l-g]add ta' sidien komuni f'din il-kaw\a u l-fatt li mhux kull wie]ed u kull wa]da minnhom g]andhom ishma ndaqs fil-beni immobbli msemmi, jag]milha]a[a li ma tistax titwettaq li kul]add jing]ata bi``a mill-bini skond il-qies ta' sehemu jew sehemha;

Illi, g]alhekk, il-Qorti tasal g]all-fehma s]i]a li je\istu l-elementi me]tie[a biex il-fond mertu tal-ka\ jinbieg] f'irkant ta]t l-awtorita' tag]ha, u mhux li ssir il-qasma tieg]u, u li g]andhom japplikaw dwar tali bejg] id-disposizzjonijiet tal-artikolu 521 tal-Kap 16;

Illi l-partijiet qablu li l-istima u d-deskrizzjoni mog]tija mill-perit tekniku fir-Relazzjoni tieg]u f'kaw\a o]ra g]andha tapplika g]al dan il-ka\ ukoll. Il-Qorti tosserva, madankollu, li l-istima dwar dan il-post mog]tija f'dik ir-Relazzjoni tirrigwarda n-nofs (1/2) indivi\ tieg]u. L-imsemmija Relazzjoni tressqet f'Settembru tal-1997.

---

[14] Art. 520 tal-Kap 16.

[15] Ara pa[. 91 tal-pro`ess u s-sentenza fil-Kaw\a fl-ismijiet ***Lilian Mizzi et vs Dr. Paul J. Farru[ia et noe*** (1653/95RCP) maqtug]a fl-**14.2.2001**.

Meta wie]ed iqis dawn il-fatturi kollha, mag]duda mag]hom il-fatt li l-post mhux [did, g]andu xi]sarat u kien su[[ett g]al kirja, din il-Qorti tqis li l-valur s]i] tal-fond in kwestjoni g]andu jkun ta' g]axart elef liri Maltin (Lm 10,000);

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da tidde`iedi billi:

Ti`]ad l-ewwel talba tal-attur, billi l-qasma tal-post ma tistax issir ming]ajr xkiel;

B'konsegwenza qeg]da **ti`]ad it-tieni u t-tielet talbiet attri`i**, g]aliex dawn marbutin mal-ewwel talba;

Tilqa' r-raba' talba tal-attur u tordna li l-fond numru hamsa u g]oxrin (25), sitta w g]oxrin (26) u sebg]a u g]oxrin (27), Triq Vin`enzo Dimech ([ja' Triq Britannia), Floriana, jinbieg] b'li`itazzjoni, ta]t is-setg]a ta' din il-Qorti, bil-prezz iffissat kif jing]ad i\jed 'il fuq, bil-pro`edura mfissra mil-li[i g]all-bejg] fl-irkant bil-Qorti, u bid-d]ul mill-imsemmi bejg] jinqasam bejn il-partijiet skond l-ishma rispettivi tag]hom kif imfissra fil-prospetti mehmu\in mal-Att ta`-~itazzjoni;

Tordna li **l-ispejje** jit]allsu mill-partijiet ukoll skond l-ishma rispettivi tag]hom fl-istess fond li`itat.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
8 ta' Jannar, 2002

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,
8 ta' Jannar, 2002