MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 746/2009

Dott. Simon Galea Testaferrata bhala mandatarju specjali
ta’ l-assenti Jacqueline Drax
vs
Emanuela Azzopardi

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti *nomine* li bih espona:

1. Illi l-kontendenti huma komproprjetarji tal-fond numru 6, Triq Tommaso Dingli, Attard, li tappartjeni lilhom fi kwoti indaqs ta’ nofs indiviz kull wahda minnhom.

2. Illi r-rikorrenti ma tixtieqx tibqa’ aktar in komunjoni, u kull offerta li ghamlet matul is-snin bl-iskop li jintlahaq ftehim bonarju, giet dejjem rifjutata mill-intimata.

3. Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex komodament divizibbli bejn il-komproprjetarji skond il-kwoti rispettivi taghhom.

4. Illi ghalhekk ir-rikorrenti tixtieq tipprevalixxi ruhha mid-dritt naxxenti mill-artikolu 516, tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe` li titlob il-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta` *de quo*.

5. Illi huwa jaf b'dawn il-fatti u jinsab awtorizzat jaghmel din id-dikjarazzjoni.

Ir-rikorrenti *nomine* talab lill-Qorti

1. Tiddikjara li l-fond fuq indikat, ossia 6, Triq Tommaso Dingli, Attard, mhuwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi.

2. Tordna li l-istess proprjeta` fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indivizament bejniethom, tinbigh b'licitazzjoni bil-partecipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei.

3. Tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta`, dedott l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom, kif hawn fuq indikat.

4. Kemm-il darba jirrizulta li *cio` nonostante* l-fond jista' jinqasam komodament, tordna l-qsim ta' dina l-proprjeta` skond il-kwoti rispettivi tal-kontendenti, u li kull parti tigi assenjata dik il-parti tal-fond li tmiss lilha wara li tittella' bix-xorti.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda prezentati mir-rikorrenti *nomine*.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimata li biha esponiet:

1. Preliminarjament trid issir il-prova tal-mandat moghti mill-attur ghall-prezentata tal-kawza odjerna.

2. Illi l-intimata qatt ma giet interpellata ufficjalment ghall-qasma tal-komproprjeta` u kwindi din il-kawza hija intempestiva.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimata dejjem qablet illi r-rikorrenti u l-intimata ma ghandhomx jibqghu in komunjoni bejniethom u minkejja d-diversi sforzi ghall-qasma bejniethom ftehim ma ntlahaqx minhabba l-intransigenza tar-rikorrenti u li finalment issorprendiet lill-intimata bil-kawza odjerna.

4. Illi ghalhekk l-intimata ma ghandhiex tbaghti l-ispejjez ta' din il-kawza u ta' l-eventwali qasma u/jew bejgh b'licitazzjoni.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u subordinament l-intimata taqbel illi l-fond in kwistjoni ma hux komodament divizibbli.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit ta' <u>Jacqueline Drax</u> fejn fih semmiet li hi issa mizzewga u ghandha 60 sena u ricentement irtirat minn infermiera. Semmiet li fl-ewwel sena li kienet f'Malta, fl-1977 kienet iltaqghet ma' Alfred Azzopardi li kien ufficjal tad-Dwana fl-ajruport. Ir-relazzjoni ta' bejniethom aktar bdiet tikber u ssir stabbli li spiccat f'relazzjoni shiha. Qalet li ghall-bidu ma kienux ghixu flimkien minhabba li Alfred kien mizzewweg u kellu l-familja u kien ghadu jghix ma' martu. Hi kellha d-dar taghha fil-Mosta.

Ghall-habta ta’ l-1988 is-Sur Azzopardi kien mar id-dar fejn sab li martu u wliedu kienu telqu mid-dar. Semmiet li apparantement martu kienet saret taf bir-relazzjoni taghhom u kienet telqitu. Qalet li huma ghixu flimkien mill-1988 sakemm miet f’qasir zmien fis-7 ta’ Jannar 1989. Kellu hafna komplikazzjonijiet u fi ftit jiem kien tilef hajtu fl-eta` ta’ 49 sena. Semmiet li Alfred kien inkwieta minhabba l-qaghda ta’ sahhtu u ghalhekk insista li qabel l-operazzjoni jaghmel testment. Fuq talba tieghu, fit-28 ta’ Dicembru 1988 hi kienet marret mieghu ghand l-avukat fejn kien ghamel testment fejn hi kienet dikjarata l-eredi universali.

Semmiet li Alfred kien proprjetarju tal-Club tal-Malta Labour Party li kien akkwista minghand missieru u li dawn kienu jhallsu kera vera baxxa. Qalet li Alfred kellu tlett itfal u meta martu telqitu ma ipprovdietu bl-ebda indirizz postali u ghal xi zmien lanqas kien jaf fejn qeghdin u ma kellu l-ebda kuntatt maghhom. Wara li Alfred kien miet kellha tintraccja lil martu bil-ghajnuna tal-kollegi tieghu. Qalet li sa fejn taf hi, wara s-separazzjoni, Alfred ma kien ihallas l-ebda manteniment la ghal martu u lanqas ghal uliedu.

Semmiet li fit-testment Alfred kien halla kollox lilha pero` saret taf li taht il-Ligi Maltija l-mara tieghu kellha nofs is-sehem tal-proprjeta` u li qatt ma oggezzjonat ghal dan.
Semmiet li din il-proprjeta` ilha mikrija b’kera verament baxxa ghal hafna snin. Din il-proprjeta` tikkonsisti f’zewg sulari, isfel hemm il-bar tal-kazin, zewgt ikmamar fuq kull naha u kcina fuq wara.

Qalet li kienu qalulha li Ms. Azzopardi kienet ilha tigbor il-kera izda hi qatt ma rceviet ebda pagament ghalkemm kellha nofs is-sehem. Semmiet li kienet qabbdet lill-ufficcju legali ta’ Ganado Sammut biex jahdmu f’isimha. Saru hafna attentati biex isir il-bejgh tal-proprjeta` ma’ Mrs Azzopardi izda ma sar l-ebda ftehim u qatt ma accettat l-offerti taghhom. Meta raw hekk, hi iddecidiet li tiehu l-azzjoni necessarja biex il-proprjeta` tinbiegh.

Gie prezentat affidavit ta' Michael Adams fejn fih semma li hu kien imqabbad minn Ms. Jacqueline Drax fl-1989 dwar il-proprjeta` ta' Alfred Azzopardi li kien ghadu kif miet. Qal li fit-testment datat 28 ta' Dicembru 1988 hemm li l-mejjet halla l-proprjeta` kollha lil Ms. Drax.

Zied li f'ittra datata 31 ta' Mejju 1993 l-avukati Sciberras & Lia infurmawh li l-*club* ihallsu kera ta' Lm16 fis-sena. Fl-ittra qalu wkoll li kienu ipproponew lill-*club* biex jixtru dan il-club izda ma kellhom l-ebda risposta minghandhom.

Gie prezentat affidavit ta' Dr. Simon Galea Testaferrata fejn fih qal li l-ufficju legali taghhom Ganado Sammut kien gie inkarigat minn Jacqueline Drax, nee` Jones, cittadina Brittannika, biex jassistuha fuq kwistjoni ta' proprjeta li hija kienet wirtet hawn Malta. Qal li hu ilu jiehu hsieb dan il-kaz ghal diversi snin fejn fihom ikkomunika kemm mal-klijenta direttament kif ukoll tramite l-avukati taghha gewwa l-Ingilterra, Wilkin Chapman, precizament ma' Michael Adams.

Semma li s-sinjura Drax kienet wirtet il-proprjeta` 5, Triq Tommaso Dingli, H'Attard minghand Alfred Azzopardi meta bl-ahhar testment tieghu kien innominaha eredi universali tieghu u esebixxa kopja tat-testment. Mill-kuntratt ta' l-akkwist kien irrizulta li Alfred Azzopardi kien akkwista din il-proprjeta` matul iz-zwieg tieghu ma' martu, l-intimata Emanuela Azzopardi. Kwindi hi kellha n-nofs indiviz u ghalhekk illum din il-proprjeta` tappartjeni lill-kontendenti fi kwoti ugwali.

Semma li s-sinjura Drax kienet ghamlitha cara mill-bidu nett li ma xtaqitx tibqa' aktar in komunjoni u qabel ma avvicinat lill-intimata kienet offriet li tbigh sehemha lill-inkwilini. Il-fond huwa mikri lill-Partit Laburista u huwa uzat bhala l-kazin ta' H'Attard. Semma li kien kiteb diversi drabi lill-inwikilin, u skambja hafna korrispondenza mal-avukat tal-partit. Kienu gew inkarigati jaghmlu proposta lill-inkwilini biex jew jidhlu f'lokazzjoni gdida, jew jixtru l-fond bil-prezz tas-suq.

Semma li kienet cemplitlu Simone Torrisi, bint l-intimata, u hu kien infurmaha li peress li s-Sinjura Drax ma xtaqitx tibqa' aktar in komunjoni u riedet tbigh sehemha, hi kienet disposta toffri sehema lill-ommha qabel ma toffrieh lil terzi. Qal li fil-11 ta' Marzu 2009 kien kiteb lill-intimata fejn jirrizulta li Drax kienet ghadha qed tistenna risposta dwar l-offerta taghha. Kien spjegalha wkoll li fin-nuqqas ta' ftehim kien ikollha titlob il-bejgh b'licitazzjoni. Qal li kien ircieva ittra minghand l-intimata fejn ikkonfermat li hi kienet interessata tixtri, pero` ma kienet ghamlet l-ebda offerta izda kienet talbitu kemm kienet qed tippretendi l-klijenta tieghu ghal sehemha. Hu kien kitbilha kemm kienet xtaqet ghal sehemha izda ma kien sema' xejn minghandha u ghalhekk kien rega' kitbilha u ghamililha cara li ghalkemm l-offerta kienet ghadha miftuha, il-klijenta ma setghetx tistenna ghal dejjem.

Semma li ftit wara l-intimata kienet kitbitlu u qaltlu li hi kienet disposta tbiegh sehemha lill-klijenta tieghu bl-istess prezz. Qal li l-intimata ma kenitx qed tiehu l-affarijiet bis-serjeta` u ghalhekk wegibha li s-Sinjura Drax tbigh riedet u mhux tixtri. Kien infurmaha wkoll li hi kienet qed tirrifjuta l-offerta taghhom u li ghalhekk kienu ser jipprocedu bil-kawza ta' licitazzjoni.

Rat in-nota konguntiva tal-partijiet tas-27 ta' Lulju 2010 li permezz taghha iddikjaraw:
"Li permezz taghha, in ottemperanza mad-digriet datat 9 ta' Lulju 2010 jiddikjaraw illi l-kontendenti ghandhom sehem ta' nofs indiviz ugwali bejniethom u inoltre jiddikjaraw u jaqblu illi l-valur ATTWALI ta' l-immobbli huwa dak ta' €150,000.00 liema fond ma jistghax ikun diviz KOMODAMENT fi tnejn ANKE minhabbali l-fond hu soggett ghall-inkwilinat".

Rat in-nota konguntiva tal-konvenuta Emanuela Azzopardi u t-tfal taghha Neville Azzopardi, Simone Torrisi u Michelle Grech tat-28 ta' Dicembru 2010 li permezz taghha Neville Azzopardi, Simone Torrisi u Michelle Grech iddikjaraw li huma thallsu l-legittima spettanti lilhom skond il-ligi minn emanuela Azzopardi a pjen sodisfazzjon

taghhom u m’ghandhom ebda pretensjoni tal-legittima fil-konfront tal-proprjeta` mertu tal-kawza odjerna.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi f’**Ellul vs Coleiro** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-6 ta’ April 1959 fejn gie ritenut li:

“…huwa ormai pacifiku fil-gurisprudenza taghha l-aktar ricenti illi, biex jitlob il-likwidazzjoni ta’ wirt li hija preordinata ghad-divizjoni, huwa mehtieg li l-attur ikun werriet jew ghall-anqas legittimarju,."

Fil-kawza **Grech Carmelo vs Dr Tonio Azzopardi** deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fit-28 ta’ Jannar 2005 intqal:

“Illi l-kwistjoni tal-bejgh b’licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa’ aktar bi shab ma ohrajn, hija regolata bl-Artikoli 515 sa 523 tal-Kodici Civili. Illi skond l-Artikolu 518 (1), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b’licitazzjoni, ma hija mehtiega l-ebda formalita, u tista’ ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta’ liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f’idejn il-Qorti. Huwa stipulat ukoll fl-Artikolu 516 li:

“Meta hemm lok ghal licitazzjoni, din tista’ tigi mitluba minn kull wiehed mill-komproprjetarji, ikun kemm ikun sehmu fil-haga”.

Grech v G. Zammit - Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja v Prof. Don P. P. Saydon** (25.02.1946) Vol 32 p.l p.368, u - **Kurunell Stephen Borg *noe* v AIC Gustavo Romeo Vincenti** - App Civ. 29.03.1957.

Illi t-talba sabiex fond mizmum minn ghadd ta’ sidien jinbiegh b’licitazzjoni, trid tigi ezaminata skond il-principji elenkati fil-ligi li jirregolaw il-qasma tal-beni in komun. F’dan il-kuntest, ta’ min isemmi l-Artikolu 502 tal-Kap 16 li jtenni li:

“Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura”. Purche` li dan jista’ jsir “bla xkiel u minghajr hsara” skond l-Artikolu 501 (2) tal-Kap 16.

Principju iehor jitnissel mill-Artikolu 496 tal-Kodici Civili fejn jinghad li:
"Hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni, kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'ghandhiex issir….."

F'dan il-kuntest, ta' min ighid ukoll, li l-licitazzjoni hija l-eccezzjoni ghar-regola u tikkwalifika bhala rimedju straordinarju. Fis-sentenza **Rita Grech *et* vs Giuseppe Zammit *et*** deciza mill-Appell Civili fil-15 ta' Lulju 1969, inghad li:
" il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi".

Illi l-Artikolu 515 tal-Kodici Civili jfisser f'liema cirkostanzi ghandha ssir bejgh b'licitazzjoni u hu specifikament imsemmi, "Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara,…"

Illi huwa importanti hafna li jigi ezaminat jekk l-immobbli hux komodament divizibbli jew le. Huwa minnu li l-kondividendi ghandhom dritt jikkonsegwixxu s-sehem taghhom in natura. Kif inghad f'**Giuseppe Galea et vs Jessie Borg** deciza mill-Qorti Civili Prim Awla, fit-28 ta' April 2003:
"Dan id-dispositTiv, (li jezisti fl-Artikolu 502) s'intendi jrid jigi ko-ordinat mad-dispositTiv l-iehor li jipprovdi li biex issir il-qasma materjali, hemm bzonn li l-fond ikun komodament divizibbli u bla diskapitu (Artikolu 515 tal-Kapitolu 16).

Fil-kawza **Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech** deciza mill-Prim'Awla fit-8 ta' Marzu, 1983 intqal:
"Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz tad-divizjoni. Jekk il-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn

il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom”.

F’dan l-istess kaz, gie kkwotat, **Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fis-6 ta’ Marzu 1948, fejn gie ritenut li:
“meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati”.

Fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Conti vs George Tonna** deciza mill-Prim’Awla fl-24 ta’ Marzu, 1983 intqal:
“Mill-banda l-ohra l-artikolu 552 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsum bal xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda ta' l-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.”

Ara wkoll **Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie *et*** deciza mill-Prim’Awla fit 22 ta’ Jannar 1999.

E. KONKLUZJONIJIET:
Ghal dawn il-motivi, tiddikjara li Dr. Galea Testaferrata bhala mandatarju specjali ta’ l-assenti Jacqueline Drax u Emanuela Azzopardi ghandhom sehem ta’ nofs indiviz ugwali bejniethom.

Tiddikjara li l-fond mhux komodament divizibbli u li hu suggett ghal inkwilinat.

Tordna l-bejgh b’licitazzjoni bil-partecipazzjoni ta’ l-oblaturi estraneji.

Spejjez bin-nofs kull wiehed.

< Sentenza Finali >

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