MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-7 ta' April, 2011

Citazzjoni Numru. 395/2007

MaryAnna Mizzi.

vs

Ivan Mamo u Annette Sammut nee` Mamo, u b'digriet datat 8 ta' Ottubru 2010 gie kjamata fil-kawza Carmela Mamo.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta' MaryAnn Mizzi datat 3 ta' April 2007 a fol. 1 tal-process fejn esponiet:-

Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja ta' nofs indiviz tal-fond numru 65, Mill Street, Attard, u dan *stante* li hija l-unika werrieta ta' ommha Giovanna Mamo, li mietet fit-12 ta' Lulju 1962, (certifikat tal-mewt Dok. "MM 1"), u dan kif indikat fit-testment *unica carta* (Dok. "MM 2") ta' Giuseppe

u Giovanna Mamo, datat 16 ta’ April 1962, fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Sammut.

Illi l-istess Giuseppe Mamo permezz ta’ testament datat 12 ta’ Lulju 1967, fl-atti tan-Nuttar Dr. Angelo Sammut (Dok. “MM 3”), issostitwixxa t-testment *unica carta* surreferit, billi, fost l-ohrajn hall bi prelegat lil ibnu Antonio Mamo s-sehem tieghu fil-fond 65, Mill Street, Attard, bil-kundizzjoni u obbligu illi jibqa’ jdur u jiehu kura tieghu sal-ahhar u jibqa’ joqghod mieghu.

Illi Giuseppe Mamo miet fl-10 ta’ April 1976 (certifikat tal-mewt anness Dok. “MM 4”) minghajr ma rega’ varja l-ahhar testament tieghu.

Illi l-intimati, wara l-mewt ta’ missierhom Antonio Mamo fit-28 ta’ Ottubru, 2005 (certifikat tal-mewt Dok. “MM 5”), saru l-propjetarji tar-rimanenti nofs indiviz tal-fond numru 65, Mill Street, Attard.

Illi saru diversi tentattivi sabiex tinsab soluzzjoni bonarja billi jinxtara ghal prezz ragonevoli l-porzjon tal-fond *de quo* li jappartjeni lir-rikorrenti mill-intimati, jew billi l-fond jinbiegh fuq is-suq, liema tentattivi baqghu ma avverawx ruhhom.

Illi, fic-cirkostanzi, ir-rikorrenti m’ghandhiex alternattiva hlief li tipprocedi ghall-qasma ta’ dan il-fond.

Illi ghalhekk l-istess attrici talbet lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Taqsam u tiddividi bl-operat ta’ perit nominandi l-fond numru 65, Mill Street, Attard fil-porzjon ta’ nofs lir-rikorrenti u nofs lill-intimati, jekk tali fond jkun komodament divisibbli.

2. Tassenja l-fond 65, Mill Street, Attard hekk maqsum ghal nofs tieghu lir-rikorrentu u n-nofs l-iehor lill-intimati.

3. Fin-nuqqas li l-fond *de quo* jkun komodament divisibbli, tordna li jsir il-bejgh *in licitazione* tal-fond mertu tal-kawza.

4. Tahtar Perit Arkitett biex jaghmel l-istimi u pjanijiet ta' qasma, Nutar Pubbliku biex jircievi u jippubblika l-Att opportun u kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 3 sa 16 tal-process.

Rat ir-risposta guramenta tal-konvenuti kollha datata 7 ta' Mejju 2007 a fol 20 tal-process fejn eccepew:-

1. Illi, preliminjarjament, l-azzjoni attrici hija preskritta *ai termini* tal-**artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta** u dan permezz tal-preskrizzjoni estintiva.

2. Illi, preliminarjament ukoll, il-konvenuti jirrilevaw illi l-'*aventi causa'* taghhom u cioe` l-mejjet missierhom Anthony Mamo akkwista permezz tal-preskrizzjoni akkwisittiva *ai termini* tal-**artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta** u dan billi mis-sena 1977 'il quddiem il-mejjet Anthony Mamo ippossedda *'uti dominis'* u anke *in 'bona fide'*.

3. Illi, preliminarjament ukoll, il-konvenuti jirrilevaw illi fl-aghar ipotesi u minghajr ebda pregudizzju ghal dak li inghad aktar 'il fuq l-*'aventi causa'* taghhom u cioe` l-mejjet missierhom Anthony Mamo akkwista permezz tal-preskrizzjoni akkwisittiva *ai termini* tal-**artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta**.

4. Illi, preliminarjament ukoll, il-konvenuti jecepixxu illi l-gudizzju mhux integru u dan billi ommhom Carmela Mamo tgawdi dritt ta' uzufrutt fuq il-porzjoni tal-mejjet missierhom Anthony Mamo u ghalhekk din kellha tigi inkluza f'din il-kawza.

5. Illi l-pretensjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan billi missier il-konvenuti u cioe` Anthony Mamo kien

gja` hallas lill-attrici fis-sena 1977 is-somma ta’ elf u mitt lira Maltin [Lm1,100] rappresentanti sehemha mill-fond in kwistjoni u qatt ma kien sar l-att ta’ trasferiment relattiv minn fuq l-attrici ghal fuq dan Anthony Mamo u dan hekk kif ser jkollhom l-opportunita` illi jipprovaw l-istess konvenuti waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawza.

6. Illi l-konvenuti jirrilevaw illi huwa ferm stramb illi mis-sena 1976 ‘il quddiem l-istess attrici m’ghamlet xejn halli taserixxi d-drittijiet taghha ta’ proprjeta`.

7. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti jirrilevaw illi m’hemm dubju illi l-imsemmi fond mhuwiex komodament diversibbli.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuta a fol 21 tal-process.

Rat li l-kawza giet appuntata quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli (fol 23) fil-lista ta’ kawza qabel is-seduta (*pretrail)* ghas-7 ta’ Novembru 2007.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli bix-xhieda kollha quddiemha prodotta u d-dokumenti pprezentati.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Gillian Portelli fejn fis-seduta tas-17 ta’ Marzu 2010 deher Dr Adrian Camilleri illi nforma lill-Assistent Gudizzjarju li l-intimati ma ghandomx provi iktar xi jresqu.

Rat ix-xhieda kollha li instemghet quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Gillian Portelli flimkien mad-dokumenti kollha hemm prezentati.

Rat li din il-kawza giet appuntat ghas-smigh quddiem din il-Qorti ghas-seduta tad-29 ta’ April 2010.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti tad-29 ta’ April 2010 u tat-23 ta’ Gunju 2010 fejn meta ssejhet il-

kawza dehru Dr. Frank Cassar ghall-atturi u Dr. Adrian Camilleri ghall-konvenuti li qablu li l-fond mertu tal-kawza mhux komodament divizibbli l-Qorti tat-terminu sabiex il-partijiet jipprezentaw noti ta' osservazjonijiet rispettivament u l-kawza baqhget ghas-sentenza in difett t'ostakolu ghat-30 ta' Novembru 2010.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' MaryAnna Mizzi datata 29 ta' Lulju 2010 a fol. 117 tal-process.

Rat ir-rikors ta' Mary Anna Mizzi datata 7 ta' Ottubru 2010 a fol. 140 tal-process fejn talbet il-kjamata fil-kawza ta' Carmela Mamo u dan *ai termini* tal-**artikolu 961 tal-Kapitolu 12 ta' Ligijiet ta' Malta**, kif ukoll in segwitu ghar-raba' eccezzjoni mressqa mill-konvenuti stess, u dan ghal kull interess li jista' jkollha fil-gudizzju finali; u l-Qorti, rat il-*visto* tad-difensur tal-kontro-parti, laqghet it-talba, u ordnat l-kjamata-in-kawza ta' Carmela Mamo.

Rat ir-rikors tal-kjamata-in-kawza Carmela Mamo datata 17 ta' Novembru 2010 a fol 145 tal-process fejn talbet is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza sabiex hija tipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet u l-Qorti b'digriet datat 23 ta' Novembru 2010 (fol. 147) laqghet it-talba.
Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-kjamata-in-kawza Carmela Mamo datata 10 ta' Dicembru 2010 a fol 149 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Mary Anna Mizzi datata 20 ta' Dicembru 2010 a fol. 155 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti fejn fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2011 il-kawza get differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghas-7 ta' April 2011

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza sabiex post allegatament appartententi lill-attrici u lill-konvenuti f'sehem ta' nofs kull parti jigi maqsum, jekk huwa komodament divizibbli, u fin-nuqqas jinbiegh bil-procedura tas-subasta.

Illi jirrizulta li l-attrici wirtet sehem ta' nofs il-fond 65, Mill Street, Attard ghaliex kienet l-unika werrieta ta' ommha Giovanna Mamo li mietet 12 ta' Lulju 1962 (certifikat tal-mewt Dok. "MM 1") skond testment *unica charta* tal-istess u missierha Giuseppe Mamo datat 16 ta' April 1962 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut (Dok. "MM 2").

Illi jirrizulta li s-sehem ta' nofs mill-istess fond ipprevjena lill-intimati minghand missier l-attrici Giuseppe Mamo li miet fl-10 ta' April 1976 (Dok. "MM 4"), u li kien ghamel testiment iehor fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Sammut datat 12 ta' Lulju 1967 (Dok. "MM 3") fejn is-sehem tieghu mill-istess fond hallieh bhala prelegat lill-ibnu Antonio Mamo, li wkoll miet fit-28 ta' Ottubru 2005 (Dok. "MM 5") u allura s-sehem tieghu intiret minn uliedu l-intimati skond testment fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut datat 26 ta' Gunju 1990 (Dok. "AC 1" – fol. 103), b'dan li l-uzufrutt tal-istess thalla f'idejn martu Carmela Mamo, llum kjamata fil-kawza, u dan jirrizulta wkoll mid-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 5 ta' April 2006 redatta minn Nutar Myriam Spiteri Debono (Dok. "CM 1" – fol. 67).

Illi jigi nnuttat li mid-denunzja ta' Joseph Mamo datata 27 ta' Lulju 1976 (fol. 92) maghmula minn Anthony Mamo stess jirrizulta li s-sehem mill-istess fond thalla mill-istess decujus, n-nannu tal-intimati kien proprju ta' nofs indiviz (fol. 94).

Illi jirrizulta wkoll li l-attrici baqghet tghix fl-istess post sal-1973, u wara xi zmien marru jghixu ma' missier l-attrici, missier l-intimati u l-familja tieghu, u jidher li kien hemm xi disgwid sabiex issir id-divizjoni ta' l-istess Giuseppe Mamo. Saret allegazzjoni da parte tal-intimati li

missierhom kien hallas l-ammont ta' Lm700 sabiex l-attrici tittrasferixxi sehem taghha mill-fond *de quo* lill-missier l-intimati, izda l-attrici ssostni li dak l-ammont thallas biss bhala kumpens ghall-benefikati li saru fil-post minnha u z-zewgha meta kienu joqghodu hemm, benifikati li jinsabu elenkati fl-affidavit attrici. Din il-Qorti thoss li ma tistax taccetta l-versjoni tal-intimati ghaliex biex ikun hemm bejgh ta' sehem ta' immobbli irid ikun hemm att pubbliku, att li baqa' ma sarx u dan apparti li f'kull kaz ix-xhieda tal-intimati fuq dan il-punt, inkluz id-dokumenti minnhom esebiti, (dokumenti tal-Lohombus) huma fl-ahjar ipotesi inkonsistenti u konfuzi.

Illi jinghad pero' li fl-allegazzjoni tal-istess intimati johrog il-fatt li effettivament missier l-intimati qatt ma kellu pussess tal-fond kollu *uti dominus,* u kien jaf u dejjem ikkonsidra li s-sehem ta' nofs indiviz tal-istess kien jappartjeni lill-attrici. Fl-isfond tal-eccezzjonijiet tal-intimati din il-Qorti tinnota li l-ewwel eccezzjoni dwar preskrizzjoni estintiva ta' 30 sena skond l-**artikolu 2143 tal-Kap. 16** ma treggiex peress li mid-data meta miet missier l-attrici fl-10 ta' April 1976 ma ghaddiex l-istess terminu sad-data tal-ittra ufficjali datata 13 ta' Settembru 1999 u notifikata lil Anthony Mamo fis-16 ta' Settembru 1999 (Dok. "A" – fol. 52). Ghalhekk din l-eccezzjoni flimkien mat-tielet u s-sitt eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi t-tieni eccezzjoni ibbazata fuq il-preskrizzjoni akkwisittiva ta' 10 snin skond l-**artikolu 2140 tal-Kap. 16** ma hijiex applikabbli ghall-kaz in ezami u dan peress li missier l-intimati qatt ma akkwista b'titolu validu nofs indiviz tal-imsemmi fond mertu tal-kawza odjerna u fil-fatt l-ebda att pubbliku skond dak li jipprovdi tassativament u *ad validitatem* l-**artikolu 1363 tal-Kap. 16** ma gie esebit. Dan fuq kollox huwa kkonfermat mix-xhieda tal-intimati stess u fuq kollox mid-dikjarazzjoni *causa mortis* maghmula fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono fil-5 ta' April 2006 fejn hemm espressament indikat li huma wirtu minghand missierhom biss is-sehem ta' nofs indiviz mill-istess fond (ara wkoll is-sitt pagna tan-nota tal-osservazzjonijiet attrici datata 29 ta' Lulju 2010 (fol. 122).

Illi dwar ir-raba' eccezzjoni din tirrizulta li giet sorvolata bil-kjamata fil-kawza ta' Carmela Mamo.

Illi dwar il-hames eccezzjoni din hija kompletament bla bazi minhabba li *inter vivos* huwa biss b'att pubbliku li jigi trasferit sehem ta' immobbli.

Illi dwar is-seba' eccezzjoni jirrizulta mill-verbal datat 23 ta' Gunju 2010 li l-fond *de quo* ma huwiex komodament divizibbli.

Illi dwar l-eccezzjonijiet sollevati mill-kjamata in kawza jinghad li l-istess aderixxiet ruhha ma' dawk sollevati mill-konvenuti u dan jirrizulta kemm minn nota taghha datata 10 ta' Novembru 2010 (fol. 143) u kif ukoll min-nota ta' osservazzjonijiet taghha datata 10 ta' Dicembru 2010. Dwar il-punt li hija ssostni li hija ghandha dritt ta' uzufrutt fuq il-fond kollu dan ma jirrizultax, u dan ghaliex kif inghad l-istess kjamata fil-kawza ghandha biss dritt ta' uzufrutt fuq is-sehem ta' nofs indiviz li kellu Anthony Mamo fuq l-istess fond kif jirrizulta fuq kollox mid-dikjarazzjoni *causa mortis* maghmula fil-5 ta' April 2006 maghmula mill-istess intimati u l-kjamata fil-kawza fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono, fejn jinghad li l-valur tas-sehem tad-decujus Antonio Mamo ta' nofs indiviz mill-fond numru 65, "Carmton", Triq il-Mithna, Attard, kif suggett ghall-piz piju ta' 60c fis-sena kien dak ta' Lm16,000, u wkoll gie kalkolat li l-valur tal-uzufrutt tal-kjamata fil-kawza fuq l-istess sehem ta' nofs indiviz kien ta' Lm1,100 u dan relatat mal-fatt li meta miet id-decujus, l-kjamata fil-kawza kellha 70 sena. Illum, kif jirrizulta minn Dok. "AC 1" anness man-nota ta' osservazzjonijiet tal-kjamata fil-kawza jirrizulta li l-uzufruttwarja ghandha 79 sena (fol. 152).

Illi l-unika kwistjoni li tibqa' hija jekk tistax issir licitazzjoni b'mod li d-dritt ta' uzufrutt tal-kjamat in kawza jigi terminat, u dan billi jinghata l-valur tieghu lill-istess uzfruttwarja. Il-kjamata fil-kawza issostni li hija ghandha dritt li tgawdi tali dritt ta' uzufrutt fuq il-fond shih, izda din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ghaliex l-unika dritt ta' uzufrutt li ghandha huwa biss fuq nofs l-istess fond u mhux fuq il-fond kollu. Ghalhekk fic-cirkostanzi l-unika haga li tista' ssir, anke in

vista tan-natura tad-dritt ta' uzufrutt u dak tenut fis-sentenza **"Maria Sammut vs Lawrence Sammut"** (A.C. – 28 ta' Jannar 2004) huwa li jigi milqugha t-talbiet attrici sabiex l-istess fond jinbiegh in licitazzjoni, la darba mhux komodament divizibbli, izda suggett ghad-dritt ta' uzufrutt ta' nofs indiviz tal-istess fond favur il-kjamata fil-kawza, li ghandha dritt li tgawdi minn dan id-dritt ta' uzufrutt fuq in-nofs biss tal-istess fond *"vita durante".*

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-ewwel u t-tielet eccezzjoni ibbazati fuq il-preskrizzjoni estintiva skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 2143 tal-Kap. 16,** u t-tieni eccezzjoni bbazata fuq il-preskrizzjoni akkwisittiva abbazi tal-**artikolu 2140 tal-Kap. 16** peress li huma bla bazi, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati u tal-kjamata fil-kawza biss in kwantu l-istess huma nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-ewwel talba** stante li l-fond 65, Mill Street, Attard ma huwiex komodament divizibbli**,** izda **tilqa' t-talbiet l-ohra attrici** fis-sens biss ta' dak hawn deciz b'dan illi:-

2. Tassenja l-fond 65, Mill Street, Attard hekk maqsum ghal nofs tieghu lir-rikorrenti u n-nofs l-iehor lill-intimati, b'dan li s-sehem ta' nofs indiviz tal-intimati huwa suggett ghall-uzufrutt favur il-kjamata fil-kawza Carmela Mamo, bil-konsegwenti implikazzjonijiet fuq il-valur tal-istess sehemijiet rispettivi.

3. Tordna li jsir il-bejgh *in licitazione* tal-fond mertu tal-kawza izda dan suggett ghad-dritt ta' uzufrutt biss fuq nofs diviz tal-istess fond favur il-kjamata fil-kawza Carmela Mamo, li llum ghandha 80 sena, liema dritt ta' uzufrutt huwa veljanti biss fuq is-sehem ta' nofs il-fond appartenenti lill-konvenuti.

4. Tahtar il-Perit Arkitett Robert Musumeci biex jaghmel l-istima relattiva ghall-istess, liema stima ghandha tiehu wkoll in konsiderazzjoni li nofs indiviz tal-istess fond assenjat lill-intimati huwa suggett ghall-uzufrutt favur il-

kjamata in kawza Carmela Mamo, li llum ghandha 80 sena, tenut kont tal-fatt li tali uzufrutt huwa ghalhekk impost biss fuq il-parti tal-fond appartenenti lill-intimati/konvenuti odjerni, tali stima ssir a spejjez bin-nofs bejn il-partijiet, u liema stima ghandha ssir fi zmien qasir u perentorju ta' 60 gurnata mid-data ta' din is-sentenza, b'dan ghalhekk li minn tali stima ghandu johrog il-valur tas-sehem tal-attrici mill-istess fond li ma huwiex suggett ghal tali uzufrutt, u l-valur tas-sehem tal-intimati mill-istess fond suggett ghall-uzufrutt tal-kjamata fil-kawza, b'dan li fl-istess stima ghandu jigi ndikat, anke jekk ikun il-kaz b'persentaggi, dak li ghandu jigi percepit mill-attrici mir-rikavat tal-istess bejgh in subbasta, u dak li ghandu jigi percepit mir-rikavat tal-istess bejgh mill-intimati, dejjem tenut kont tal-fatt li huwa s-sehem tal-intimati biss li huwa suggett ghall-istess uzufrutt tal-imsemmija kjamata fil-kawza.

Illi l-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet, hlief li l-kjamata fil-kawza ghandha tbati l-ispejjez taghha.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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