



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)**

**MAGISTRAT DR.
JOSETTE DEMICOLI**

Seduta tat-12 ta' Awwissu, 2013

Citazzjoni Numru. 97/2012

Paul Farrugia

vs

**Joseph Farrugia kemm f'ismu proprju kif ukoll in
rapprezentanza ta' Louise Farrugia, Emmanuele
Farrugia kemm f'ismu proprju kif ukoll in
rapprezentanza tal-imsiefra Carmela mart Joseph
Vella, George Farrugia u Maria Sultana ghan-nom u in
rapprezentanza tal-imsiefra Maria mart Joseph
Debrincat**

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li permezz tieghu gie premess is-
segwenti:-

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Paul George Pisani tat-18 ta' Mejju 2012 huwa akkwista porzjoni ndiviza u cioe' l-kwota ta' wiehed minn sebgha (1/7) tad-dar numru 47, Triq Palma, Victoria, Ghawdex, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha u bil-pussess vacant.

Illi l-ishma l-ohra fl-istess immobbli, u cioe' is-sitt partijiet minn sebgha (6/7) jappartjenu lill-konvenuti li huma l-legittimi kontraditturi tieghu f'din il-kawza.

Illi l-esponenti ma jridx jibqa' aktar fi stat ta' komunjoni tal-konvenuti u ghalkemm debitament interpellahom sabiex jaddivjenu ghal-likwidazzjoni tal-ishma rispettivi billi jew ibieghulu sehemhom inkella sehemu jinxtara bi prezz gust u korrenti, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Ghalhekk l-attur talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tordna d-divizjoni u l-assenjazzjoni fl-ishma rispettivi tal-immobbli fuq imsemmi u dana permezz ta' periti nominandi li ghandhom qabel xejn jirrelataw jekk il-fond imsemmi huwiex komodament divizibbli;
2. Fin-nuqqas jekk jirrizulta li l-istess immobbli mhuwiex komodament divizibbli tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tal-istess immobbli taht dawk il-kundizzjonijiet li l-istess Onorabli Qorti jidhrilha xierqa.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guarmentata tal-konvenuti kollha li permezz taghha eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jeccepixxu n-nullita' tar-risors guramentat stante illi dan huwa nieqes mill-elementi necessarji kif stabbiliti skond l-artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta principalment peress illi huwa nieqes minn dikjarazzjoni li tfisser b'mod car u sewwa l-oggett tal-kawza;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi fit-tieni lok l-attur ma gab l-ebda dokument mehtieg sabiex isahhah it-talba tieghu hekk kif mehtieg fl-istess artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi dawn jibbazaw ruhhom fuq kuntratt difettuz peress illi tali bejgh ma seta' qatt jigi effettwat stante illi l-ligi nostrana timpedixxi l-bejgh ta' sehem indiviz minn proprjeta' partikolari;

Illi ghalhekk isegwi li l-attur irid jipprova l-kwota proprjetarja tal-proprjeta' minnu ndikata stante li inkwantu si tratta ta' akkwist ta' sehem indiviz ta' proprjeta' mhux diviza derivanti minn wirt ossia per successjoni, kellu jsir akkwist tal-kwota ereditarja u mhux tal-assi inkluz f'dik il-kwota ereditarja;

4. Illi fir-raba' lok, iridu jigu stabbiliti l-eredi tal-genituri tal-kontendenti ossia Carmelo u Rita konjugi Farrugia;

5. Illi fil-hames lok, trid tigi stabbilita l-kwota ereditarja ta' kull eredi inkluzi l-odjerni kontendenti;

6. Illi barra minn hekk jehtieg illi jigi stabbilit l-attiv u l-passiv tal-istess wirt tal-genituri konjugi Farrugia;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, limitament ghall-kap ta' l-ispejjez, l-esponenti joggezzjonaw ghall-kap ta' l-ispejjez stante illi huma qatt ma gew mitluba sabiex jaddivjenu ghal divizjoni bonarja da parti tal-attur;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Rat li l-konvenuti ressqo kontro-talba li permezz taqra hekk:-

1. Illi huma flimkien ma' ohrajn huma wlied il-mejtin Carmelo Farrugia u Rita nee' Schembri;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi l-imsemmi missier l-esponenti, Carmelo Farrugia, irregola s-successjoni tieghu permezz ta' diversi testmenti ossia:

- Testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea tat-23 ta' Lulju, 1970, hawn anness u mmarkat bhala Dok A;

- Testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-4 ta' Marzu, 1982, anness bhala Dok B;

- Testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-23 ta' Novembru, 1982, li jinsab immarkat bhala Dok C;

- Testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-10 ta' Awwissu, 1987, li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok D;

- Testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-16 ta' Frar, 1990, anness flimkien ma' dan ir-rikors guramentat bhala Dok E;

3. Illi fost il-beni tad-decuius hemm id-dar markata bin-numru sebgha u erbghin (47), fi Triq Palma, Rabat, Ghawdex;

4. Illi jirrizulta li wahda mill-eredi ta' l-imsemmi Carmelo Farrugia, Theresa Farrugia, permezz ta' kuntratt tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tat-18 ta' Mejju 2012, bieghet is-sehem indiviz kollu spettanti lilha mill-fond hawn fuq imsemmi, lill-attur, u dan kif jidher mill-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok F;

5. Illi minbarra din il-proprjeta' wlied l-imsemmi Carmelo Farrugia ghandhom propjetajiet ohra li ghadhom in divizjoni;

6. Illi sa llum il-werrieta ta' Carmelo u Rita konjugi Farrugia qatt ma addivjenew ghall-ebda kuntratt ta' divizjoni u spartizzjoni tal-beni kollha bejniethom;

Kopja Informali ta' Sentenza

7. Illi ghaldaqstant, l-attur ma seta qatt jakkwista s-sehem indiviz fi propjeta' partikolari derivanti minn wirt ossia per successjoni kif sar permezz tal-imsemmi kuntratt ta' bejgh hawn anness u mmarkat bhala Dok A;

Ghalhekk il-konvenuti rikonvenzjonanti talbu lil din il-qorti:

1. Tiddikjara illi l-propjeta' mertu tal-kuntratt ta' akkwist tat-18 ta' Mejju 2012 ossia 47, Triq Palma, Rabat, Ghawdex, hija parti mill-wirt ta' Carmelo u Rita Farrugia flimkien ma' proprjetajiet ohra;

2. Tiddikjara illi l-propjeta' tal-fond in kwistjoni tappartjeni lill-istess ulied il-mejtin Carmelo u Rita Farrugia fi kwoti indivizi bejniethom;

3. Tiddikjara l-kuntratt ta' bejgh tat-18 ta' Mejju, 2012 li sar bejn l-attur u Theresa Farrugia bhala null u bla effett;

Bl-ispejjez kollha kontra l-attur rikonvenjent li minn issa huwa ingunt in subizzjoni u bir-rizerva ghal kull dritt u azzjoni skond il-ligi.

Illi l-attur rikonvenzjonat eccepixxa s-segwenti:

1. Preliminarjament illi l-ewwel zewg talbiet huma irriti u nulli ghaliex huma guridikament inkoncepibbli. Dak li riedi u messhom talbu l-konvenuti hija 'se mai' rivendika ta' propjeta' jew sehem minn propjeta' li jippretendu li hija taghom u giet trasferita.

2. Preliminarjament ukoll l-irritwalita' tat-tielet talba, stante li l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul G. Pisani huwa ghal konvenuti '*res inter alios acta*' u ghalhekk jonqos ukoll fihom l-interess guridiku sabiex jimpenjawh kif qed jipproponu li jaghmlu b'din l-azzjoni.

3. Preliminarjament ukoll illi dak li kellhom jitolbu l-konvenuti skond il-premessi tal-kontro-talba mhux id-dikjarazzjoni tan-nullita', ghaliex ma tirrizulta ebda nullita' fil-forma jew fis-sustanza skond il-ligi izda 'se mai' u kieku

kellhom ragun il-konvenuti, r-rivendika tas-sehem indiviz li jappartjeni lil Teresa Farrugia.

4. Illi fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess il-provenjenza tas-sehem akkwistat mill-attur m'huwiex il-wirt u successjoni tal-mejtin Carmelo Farrugia u Rita nee' Schembri kif qeghdin jallegaw il-konvenuti izda l-att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Paul G. Pisani tas-6 ta' Novembru 2009 b'liema l-konvenuti kollha barar Teresa Farrugia kienu ghamlu divizjoni tal-beni formanti parti mill-wirt u successjoni tal-genituri taghhom. Infatti skond l-istess kuntratt it-tieni porzjoni kienet tikkonsisti f'erba' kwinti ndivizi (4/5) mid-dar numru 47 Triq Palma, Victoria, Ghawdex u l-intier tal-immobbli deskritti fil-paragrafi (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h) u (i) tal-istess kuntratt. Ghalhekk it-talbiet tal-konvenuti jirrizultaw bla bazi.

Fatti

5. Illi dak li jiddikjaraw il-konvenuti huwa 'grosso modo' korrett salv li hallew barra dettall importanti hafna u cioe' d-divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-6 ta' Novembru 2009 fejn l-eredita' giet divisa u ghalhekk ma baqax iktar jesisti l-'universitas' ta' proprjeta' in komun. Bl-att ta' divizjoni fuq imsemmija peresempju, Frank Farrugia ghandu biss kwint (1/5) mill-fond 'de quo' izda m'ghandu xejn aktar mill-proprjeta' l-ohra (barra mill-fond de quo) li baqaghlhom indiviz bejniethom il-konvenuti.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza nkluz ghalhekk ir-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat in-nota konguntiva tal-partijiet li permezz taghha cedew fil-konfront ta' xulxin l-atti kollha ta' din il-kawza a tenur tal-verbal tal-21 ta' Mejjun 2013 u talbu sentenza a tenur tal-istess verbal; kif ukoll id-dikjarazzjoni li saret ghan-nom ta' Maria Debrincat.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet nonostante li huwa zmien tal-ferjat.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawza l-attur talab id-divizjoni u l-assenjazzjoni fl-ishma rispettivi tal-immobbli mertu tal-vertenza odjerna u talab li f'kaz li dan ma jistax isir peress li mhux kommodament divizibbli allura l-istess fond jinbiegh bil-licitazzjoni.

Illi fis-seduta tal-21 ta' Mejju 2013 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ttransigu din il-pendenza billi qablu li l-fond de quo ghandu jinbiegh bil-licitazzjoni bl-ammissjoni ta' oblaturi estrani skond il-ligi wara li ssir stima minn perit li jigi nominat ghal dan il-fini a spejjez provvizorjament ghall-attur u talbu lil din il-qorti taghti sentenza f'dan is-sens.

Fl-istess seduta ddikjaraw li reciprokament qeghdin jirrinunzjaw ghat-talbiet u l-kontro-talbiet u l-eccezzjonijiet in kwantu dawn mhumiex kompatibbli ma' din it-tranzazzjoni.

Fir-rapport tieghu l-Perit Tekniku vvaluta l-proprjeta' bil-prezz ta' mija u disgha u tletin elf seba' mija tnejn u sittin euro (€139,762).

Kif inghad fis-sentenza **Richard Falzon vs Construct Furniture Limited**¹ u s-sentenzi hemm citati li l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kinetx obligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova.²

¹ Prim'Awla per Onor Imhalled Raymond C. Pace deciza fis-7 ta' Dicembru, 2006

² **John Saliba -vs- Joseph Farrugia**, Appell deciz fit-28 ta' Jannar 2000; **Joseph Calleja nomine -vs- John Mifsud**, Appell, deciz fid-19 ta' Novembru 2001

Inoltre' fil-kawza fl-ismijiet **Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et**³ fejn gie affermat li ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, *'b'danakollu, l-'giudizio dell'arte' espress mill-perit tekniku ma jistaghax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-komplex kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli'*.

Illi ghalhekk fid-dawl tat-transazzjoni milhuqa bejn il-partijiet, filwaqt li l-qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet u l-kontro-talbiet u l-eccezzjonijiet in kwantu dawn mhumiex kompatibbli ma' dawk hawn taht deciz:

1. Tiddikjara li d-dar numru 47, Triq Palma, Victoria, Ghawdex mhiex kommodament divizibbli u ghalhekk tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tal-istess immobbli bl-ammissjoni ta' obblaturi estranei. Ai fini ta' valur dan ghandu jsir fuq l-istima tal-Perit Tekniku Edward Scerri li huwa ta' mija u disgha u tletin elf seba' mija tnejn u sittin euro (€139,762).
2. Tordna li l-bejgh bil-licitazzjoni tal-istess fond ghandu jsir fit-2 ta' Dicemberu 2013 fl-10.00am fil-bini tal-Qorti, Pjazza Katidral, Rabat, Ghawdex
3. Tordna li r-rikavat jinqasam inkwantu ghal settima parti (1/7) lill-attur u r-rimamenti sitt partijiet minn sebgha (6/7) lill-konvenuti skont is-sehem rispettiv tagghom.

L-ispejjez, inkluzi dawk tal-bejgh b'licitazzjoni, ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi tagghom.

< Sentenza Finali >

³ Appell Civili deciz fit-23 ta' Gunju 1967, Vol LII.390

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----