MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 206/2007/1

Simplex Limited (C 3759) u Maria Grima Baldacchino ghal kull interess li jista' jkollha

v.

Lux Limited (C 3760) u ghal kull interess li jista' jkollhom Antonia sive Tania Baldacchino, Petra Lindsay u Luana Baldacchino

Rat ir-rikors guramentat li ressqu l-atturi fis-26 ta' Frar 2007 u li jaqra hekk:

“Permezz ta’ kuntratt tas-sebgha (7) ta’ Dicembru 1966, fl-atti tan-Nutar George Cassar, Emanuel Baldacchino akkwista l-utile dominium perpetwu ta’ korp ta’ bini gewwa Sacred Heart Promenade, Birzebbugia, numri 20, 21, 22, inkluz il-parapetti ta’ quddiem li jigi kantuniera ma’ Tank Street, numri 35, 36, 37, 38A u 38, minghand Carmelo Pace, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta’ tlett Liri Maltin tlieta u sebghin centezmu u seba’ millezmi (Lm3.73,7) [Dokument A];

“Din il-proprjeta’ tikkonsisti f’dar wahda b’diversi ambjenti, ahjar maghrufa bhala Villa Zimmerman;

“Permezz ta’ kuntratt tas-sitta (6) ta’ Dicembru 1990, fl-atti tan-Nutar Rita Sammut, Emanuel Baldacchino kkonceda l-istess proprjeta’ b’titolu ta’ sub-cens perpetwu lis-socjeta’ rikorrenti Simplex Limited u s-socjeta intimata Lux Limited u dan f’sehem indaqs bejniethom (Dokument B);

“Emanuel Baldacchino miet fit-18 ta’ Frar 1994 (Dokument C) u halla bhala werrieta tieghu lil uliedu Maria Grima Baldacchino u lil Joseph Mary Baldacchino u dan kif jirrizulta mit-testment tieghu (Dokument D) fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-7 ta’ Novembru 1972 (ricerki testamentarji annessi u mmarkati Dokument E u F);

“Joseph Mary Baldacchino li miet fis-26 ta’ Jannar 2003 (Dokument G) halla bhala werrieta tieghu lill-intimata martu Antonia sive Tania Baldacchino u uliedhom l-intimati l-ohra Petra Lindsay u Luana Baldacchino u dan kif jirrizulta mit-testment unica charta datat 28 ta’ Ottubru 1985, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (Dok. H), liema testment huwa l-ahhar testment tal-mejjet Joseph Mary Baldacchino (ricerki annessi u mmarkati Dok. I u J);

“Is-socjeta’ rikorrenti Simplex Limited u s-socjeta’ intimata Lux Limited huma titolarji tas-sub-cens perpetwu tal-proprjeta’ fuq deskritta f’sehem ugwali u indiviz bejniethom permezz tal-kuntratt tas-6 ta’ Dicembru 1990, filwaqt illi r-rikorrenti Maria Grima Baldacchino u l-intimati Antonia sive Tania Baldacchino u uliedha Petra Lindsay u Luana Baldacchino huma sub-direttarji tal-imsemmija

proprjeta’, liema sub dirett dominju ddevolva fuq l-intimati Antonia sive Tania Baldacchino u uliedha Petra Lindsay u Luana Baldacchino permezz ta’ eredita;

“Ir-rikorrenti Maria Grima Baldacchino ghandha l-kontroll assolut tas-socjeta’ rikorrenti (Dokument K) filwaqt illi l-intimati Antonia sive Tania Baldacchino u uliedha Petra Lindsay u Luana Baldacchino, bhala werrieta tal-mejjet Joseph Mary Baldacchino, ghandhom il-kontroll assolut tas-socjeta’ intimata Lux Limited (Dokument L);

“L-ishma tas-socjetajiet kontendenti fil-proprjeta’ immobbli hawn fuq deskritta huma ugwali;

“Ir-rikorrenti huma tal-umli fehma illi l-proprjeta’ hawn fuq deskritta ma tistax tigi komodament divizibbli;

“Ir-rikkorrenti ma jixtiqux jibqghu aktar in komunjoni mal-intimati u jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt naxxenti minn Artikolu 496 tal-Kapitolu 16 u cioe’ li jitolbu d-divizjoni tal-ko-proprjeta’;

“F’kaz li jirrizulta li din l-immobbli m’hijiex komodament divizibbli, din ghandha tigi mibjugha b’licitazzjoni tal-imsemmija immobbli sabiex jinqasam il-prezz taghha, liema bejgh ir-rikorrenti jixtiequ li ma tkunx miftuha ghall-oblaturi estranei;

“L-esponenta taf b’dawn il-fatti personalment.

“Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi r-rikorrenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

“1. Prevja kull dikjarazzjoni li r-rikorrenti u l-intimati huma ko-proprjetarji tal-fond ossia korp ta’ bini gewwa Sacred Heart Promenade, Birzebbugia, numri 20, 21, 22, inkluz il-parapetti ta’ quddiem li jigi kantuniera ma’ Tank Street, numri 35, 36, 37, 38A u 38, minaghand Carmelo Pace, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta’ tlett Liri Maltin tlieta u sebghin centezmu u seba’ millezmi (Lm3.73,7) konsistenti f’dar b’diversi ambjenti, ahjar maghrufa bhala Villa Zimmerman, permezz ta’ kuntratt

pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Rita Sammut datat sitta (6) ta' Dicembru 1990 u dana fil-porzjonijiet li ser jirrizultaw fil-mori tal-kawza, tordna id-divizjoni tal-imsemmija immobbli u dana skond il-porzjonijiet li jirrizultaw li ghandhom il-kontendenti;

"2. Tinnomina perit arkitett sabiex ihejji u jipproponi pjan ta' qasma;

"3. Tinnomina nutar biex jippublika l-kuntratt tad-divizjoni u kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt relattiv;

"4. F'kaz li jirrizulta li l-imsemmija immobbli ma hijiex komodament divizibbli, tordna l-bejgh b'licitazzjoni, li m'ghandux ikun miftuh ghall-oblaturi estranei, tal-imsemmija immobbli;

"5. Tordna li r-rikavat mill-eventwali bejgh b'licitazzjoni jinqasam bejn il-kontendenti skond il-porzjonijiet li ser jirrizultaw fil-mori tal-kawza.

"Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata li ressqu l-konvenuti kollha li in forza taghha eccepew illi:

"1. In linea procedurali, it-talbiet attrici huma nulli u insostenibbli ghaliex huma mmirati sabiex issir divizjoni parzjali tal-gid mizmum in komun mill-partijiet u l-eccipjenti ma jaqblux li ghandha ssir divizjoni parzjali.

"2. In linea procedurali ukoll, is-socjeta' attrici trid tipprova li kellha l-awtorizazzjoni li tintavola din il-kawza bid-debita awtorizazzjoni tal-azzjonisti taghha moghtija f'laqgha generali.

"3. In linea procedurali ukoll, peress li Antonia Baldacchino, bhala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnha u l-mejjet zewgha Joseph Baldacchino kif ukoll bhala eredi tieghu, u Luana Baldacchino u Petra

Lindsay Baldacchino bhala eredi tal-istess Joseph Baldacchino, jivvantaw kreditu personali fuq l-immobbli in kwistjoni minhabba benefikati ta' valur konsiderevoli esegwiti fl-istess fond, liema benefikati jistghu biss jigu valutati u kwantifikati sakemm l-immobbli ma jinbieghx lil terzi, il-kawza odjerna ma ghandhiex tigi deciza qabel tigi determinata il-kawza *ad hoc* li ser tigi istitwita mill-konvenuti Baldacchino sabiex dan il-kreditu jigi kanonizzat b'sentenza. Altrimenti jigi rekatt pregudizzju irrimedjabbli lill-istess konvenuti Baldacchino u jsir arrikkiment indebitu mis-socjetajiet f'din il-kawza. Jigi hawn rilevat illi kanonizazzjoni ta' tali kreditu jkun jintitola lill-konvenuti Baldacchino li jirregistraw ipoteka legali u specjali fuq l-immobbli meritu ta' din il-kawza bi dritt anke li joffru fi kwalunkwe licitazzjoni jew subbasta *animo compensandi*.

"4. Sussidjarjament u bla pregudizzju, fil-mertu, m'huwiex minnu li l-proprjeta' in kwistjoni m'hijiex komodament divizibbli.

"5. Sussidjarjament u bla pregudizzju, fil-mertu ukoll, l-eccipjenti jissottomettu li t-talba ghall-ommissjoni ta' oblaturi estranei fl-eventwali bejgh b'licitazzjoni hija insostenibbli skond Artikolu 521(2) tal-Kodici Civili.

"6. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-hames eccezzjoni, l-eccipjenti fi kwalunkwe kaz jitolbu li oblaturi estranei jigu fil-fatt ammessi f'eventwali licitazzjoni.

"7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz."

Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Ottubru 2011, li in forza taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u ordnat li l-kawza titkompla regolarment; spejjez rizervati ghall-gudizzju finali;

Rat illi b'digriet moghti fl-20 ta' Gunju 2012, l-imsemmija l-ewwel Qorti awtorizzat lill-konvenuti jressqu appell mis-sentenza preliminari taghha f'dak l-istadju u qabel is-sentenza finali;

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu sabiex din il-Qorti joghgobha:

“... ... tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa’ l-eccezzjoni preliminari tal-appellanti fis-sens li tiddikjara li d-divizjoni parzjali hija wkoll applikabbli ghal kaz odjern minkejja li l-fond meritu tal-kawza odjerna jidderiva minn trasferiment inter vivos u konsegwentement, ghal finijiet tas-salvagwardja tad-dritt tad-doppio esame, tirrinvija l-atti lill-ewwel Qorti sabiex tindaga u tiddeciedi jekk effettivament il-kumpaniji Simplex Limited u Lux Limited humiex komproprjetarji ta’ beni ohra in sostenn tal-eccezzjoni sollevata tad-divizjoni parzjali.

“Bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellata.”

Rat ir-risposta li ressqu l-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettu illi s-sentenza tal-ewwel Qorti hija wahda gusta u timmerita konferma u l-appell huwa bla bazi u jimmerita li jigi respint;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi din hi kawza ghad-divizjoni (jew licitazzjoni f’kaz li dan ma jkunx possibbli) tal-fond 20, 21, 22, fi Triq Dawret il-Qalb Imqaddsa, Birzebbuga, li s-socjeta` Simplex Ltd u Lux Ltd jiddetjenu b’ishma indaqs taht titolu ta’ sub-cens perpetwu; il-partijiet l-ohra fil-kawza ghandhom in komun bejniethom, is-sub-dirett dominju tal-imsemmija proprjeta`. Bl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccepew illi t-talbiet attrici huma insostenibbli peress illi ma tistax issir divizjoni parzjali tal-gid mizmum in komun. L-ewwel Qorti cahdet din l-eccezzjoni ghax qalet illi l-principju li ma tistax issir qasma parzjali jghodd f’kaz ta’ *actio familiae erciscundae*, meta l-kaz, cioe`, jikkoncerna proprjeta` gejja minn wirt, u mhux ghal *actio de communi dividundo*, bhala ma hi l-azzjoni presenti.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza, u jissottomettu illi, skont il-ligi, f'kull kawza ta' qasma ghandhom japplikaw *"li norme sulla divisione ereditaria"* (fi kliem Trabucchi, Istituzione di Diritto Civile", pagna 550). Jissottomettu li, allura, ma ghandux ikun hemm differenza bejn iz-zewg azzjonijiet, kif ghamlet l-ewwel Qorti.

Din il-Qorti tinnota li dan il-punt gia` gie deciz mill-qrati taghna. Hekk, fil-kawza **Scerri noe v. Mompalao noe**, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, fl-1 ta' Frar 2011, intqal hekk a propozitu:

"Hu fatt li l-gurisprudenza lokali tirrikonoxxi li f'kaz ta' wirt m'huwiex possibbli li jkollok divizjoni parzjali sakemm ma jkunx hemm qbil bejn il-kondividenti kollha. F'dan is-sens huma s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fil-kawzi ***Joseph Borg vs Emanuel Vella et*** *deciza fit-3 ta' Marzu 1995 u* ***Tereza Farrugia et vs Giuseppe Camilleri*** *deciza fl-10 ta' Marzu 2004. F'din l-ahhar sentenza l-qorti spjegat il-principju b'dan il-mod: "Kif jinghad fid-decizjoni a* ***Vol XXX pII p203*** *l-'actio familae erciscundae' tolqot 'omne jus quod defunctus habuit' u dan bla distinzjoni jekk kienx dritt personali jew 'in rem'. Li jfisser li fil-likwidazzjoni jidhlu l-assijiet kollha kemm jekk b'titolu ta' proprjeta` jew ta' kera. Ghaldaqstant 'mhux lecitu li wiehed jispigola parti minn assi ereditarju u jitlob gudizzju fuq dawk il-beni hekk spigolati u singoli imma ghandu jitlob il-likwidazzjoni tal-assi kollha' (Kollez* ***Vol XXXVI pI p375*** *u* ***Vol XXIX pIp1203)****." F'sentenza li nghatat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Jannar 1997 fil-kawza* ***Emanuel Ellul et vs John Ellul et****, et gie sottolinejat li fejn proprjeta` ma tkunx gejja minn wirt, l-atturi jkunu jistghu jitolbu li l-art tinqasam minghajr ma jinqasmu beni ohra li jkunu komuni. Min-naha l-ohra ma jistax jintalab il-qasma ta' parti biss mill-assi ereditarji izda l-beni kollha li hemm fil-wirt."*

Dik il-Qorti wara li rat li l-proprjeta` meritu tal-kawza ma kinitx gejja ghand il-partijiet b'wirt, cahdet eccezzjoni simili ghal dik issa diskussa f'din is-sentenza.

Aktar ricenti, din il-Qorti fil-kawza **Grima Baldacchino et v. Baldacchino**, deciza fil-31 ta' Mejju 2013, ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti li kienet ukoll qalet:

"Illi l-gurisprudenza li titkellem fuq il-htiega ta' divizjoni li ma tistax tkun parzjali jekk mhux biss bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha, hija esklussivament gurisprudenza li tittratta l-actio familiae erciscundae u mhux l-actio de comuni dividundo. Il-Qorti tirrileva li gialadarba l-fond mertu tal-kawza m'huwiex formanti parti mill-assi ereditarji ta' Emanuel u Grace konjugi Baldacchino, stante li l-istess fond gie trasferit b'titolu oneruz kif diga' inghad, allura lbazi tat-talbiet attrici huma dawk relatati mal-actio de comuni dividundo u mhux l-actio familiae erciscundae."

Din il-Qorti, kif issa ippresjeduta, ghandha rizervi dwar dan meta si tratta minn universalita` ta' patrimonju; meta partijiet ikollhom aktar minn proprjeta` wahda in komun, wiehed jista' jargumenta illi la darba kull kondivident ghandu dritt, fil-qasma, jiehu sehemu in natura, allura ma ghandux ikun permess li fond wiehed jinbiegh wahdu in licitazzjoni, meta, bil-proprjeta` kollha fil-kawza, il-Qorti tkun tista' tipprovdi ghal qasma in natura, bix-xorti jew b'assenjazzjoni. Meta si tratta minn massa fil-patrimonju ta' diversi persuni, wiehed jista' jargumenta li l-qasma trid issir darba u tal-proprjeta` kollha. Kull kaz irid jigi mistharreg skont ic-cirkostanzi partikolari tieghu.

Ghal fini ta' din il-kawza, pero` mhux mehtieg li din il-Qorti tinvesti aktar dan il-punt, peress illi, mill-provi, jidher li din il-proprjeta` hija l-unika proprjeta` li ghandhom iz-zewg socjetajiet partijiet fil-kawza. Il-partijiet jaqblu illi l-wirt ta' Grace u Emanuel Baldacchino, cioe`, il-genituri tal-attrici Maria Grima Baldacchino u huha Joe Baldacchino, ghadu ma giex diviz (ara verbal tat-12 ta' Gunju 2008, redatt mill-ewwel Qorti), pero`, din il-proprjeta` partikolari ma tifforma parti minn ebda wirt, ghax waslet f'idejn il-kumpaniji fil-kawza tramite kuntratt *inter vivos* f'zmien li Emanuel Baldacchino kien ghadu haj. Sa fejn jirrizulta mill-atti, din hi l-unika proprjeta` li ghandhom is-socjetajiet; kien obbligu tal-konvenuti, jekk riedu jsostnu l-eccezzjoni taghhom li hawn si tratta minn "divizjoni parzjali tal-gid

mizmum in komun", li jressqu prova tal-gid mizmum in komun, izda dan ma ghamluhx. Waqt it-trattazzjoni orali tal-kaz quddiem din il-Qorti, l-atturi qalu li s-socjetajiet involuti fil-kaz jipposjedi in komun biss dan il-fond; prova li tezisti xi proprjeta` ohra ma hawnx. Kwindi, ma hawn xejn fl-atti li jista' jimpedixxi l-kontinwazzjoni tas-smiegh tal-kawza.

Din il-Qorti trid ticcara li l-kawza tista' timxi ghal qasma jew bejgh tas-sub cens perpetwu tal-fond, u mhux tas-sub dirett dominju li ghandhom ta' Baldacchino. Dan is-sub dirett dominju huwa parti mill-wirt tal-konjugi Baldacchino li ghadu indiviz, u allura, hu biss is-sub utili li ghandhom is-socjetajiet li jista' jinqassam. Dan jista' jsir peress illi l-kawza qed issir minn socjeta` kontra ohra, u l-eredi tal-konjugi Baldacchino huma fil-kawza biss ghall-interess li jista' jkollhom. Bhala padruni diretti tal-fond, jista' jinghad, forsi, li ghandhom interess fil-kawza pero`, id-divizjoni hi biss tal-utili perpetwu tal-proprjeta` inkwistjoni, li jappartjeni lil Simplex Ltd u Lux Ltd f'sehem ugwali.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu mill-konvenuti appellanti in solidum.

L-atti tal-kawza qed jigu rinvjati lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni skont il-ligi.

< Sentenza Finali >

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