MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 650/1991/1

Giovanni, Joseph, Tereza, Maria mart Carmelo Mallia, Venera mart Victor Demanuele u Antonia mart Salvatore Farrugia, ahwa Sultana

vs

L-Avukat Dottor Ivan Gatt u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici fil-kwalita' taghhom ta' kuraturi deputati biex jirrapresentaw lill-assenti Carmelo Sultana nominati f'din il-kwalita b'digriet tas-7 ta' Mejju 1991 wara l-ittra ufficjali presentata fis-16 ta' April 1991 u b'digriet tas-26 ta' Dicembru 1991 il-Qorti ordnat li l-atti jghaddu f'isem Marianna mart Francesco Tonna bhala prokuratrici tal-assenti Carmelo Sultana u b'rikors tat-3 ta' Marzu 1995 il-Qorti akkordat lil Marianna Tonna bhala mandatarja tal-assenti Madlen, armla ta' Carmelo Sultana kif ukoll bhala mandatarja tal-assenti John Sultana, Alice Shanahan, Anetta Sultana u Doreen Mc Grorey ahwa Sultana, ilkoll bhala successuri ta' Carmelo Sultana u

b'digriet tal-4 ta' Awwissu 2011, stante l-mewt ta' Madlen Sultana, l-atti gew trasfuzi f'isem Philip Manduca bhala mandatarju tal-eredi ta' Madlen Sultana u cioe' John Sultana, Alice Shanahan, Doreen McGrorey u Annette Sultana.

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:-

Peress il-kontendenti ahwa Sultana jippossjedu indivizament bejniethom kwantu ghal hmistax minn sittax (15/16) il-parti f'ishma indaqs l-atturi u kwantu ghal wiehed minn sittax (1/16) il-parti il-konvenut Carmelo Sultana, l-immobbli cioe (1) il-fond ossija razzett li jgib in-numru 17 qabel 17 u 18 Tower Road, Msida kif soggett ghad-dritt ta' uzu u abitazzjoni favur l-atturi Giovanni, Joseph u Tereza ahwa Sultana (11) bicca raba' fl-Imsida li jmiss mar-razzett imsemmi tal-kejl ta' madwar ghaxar titmiem imsejjah Ta Sqaq it-Torri jew Ta Dun Alwig jew tal-Akkwavita li jikonfina mill-grigal ma Triq it-Torri mill-lvant ma gid ta' Mariano Scerri u mit-tramuntana ma gid ta' Alice Turner l-imsemmi razzett u raba' huma murija bil-lewn ahmar fuq il-pjanta X annessa, u (111) dar il-Gzira Sliema Road, Numru 29 mikrija lil terzi Lm20.00,0 fis-sena.

Peress illi l-istanti ma iridux jibqghu jippossjedu in komun il-fondi imsemmija.

Peress illi l-istess fondi ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara u anki minhabba l-fatt li hadd mill-atturi ma irid jiehu l-fond fi Sliema Road, Gzira.

Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat u deciz li l-immobbli fuq imsemmija ma humiex kommodament u

minghajr diskapitu divizibbli u konsegwentement li jigi ordnat il-bejgh bis-subbasta tal-istess immobbli b'riserva fil-kas tar-razzett 17, Tower Road, Msida ta' dritt ta' uzu u abitazzjoni favur l-atturi Giovanni, Joseph u Tereza ahwa Sultana u r-rikoavat jinqasam bejn il-partijiet skond il-kwota rispettiva taghhom fl-istess proprjeta.

Bl-ispejjez kompriżi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' April 1991 kontra l-konvenuti nomine li gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-avukat Dr Ivan Gatt u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici fil-kwalita' taghhom premessa fejn gie eccepit li huma mhumiex edotti mill-fatti u jirriserva li jaghtu l-eccezzjonijiet taghhom fi stadju ulterjuri.
Rat id-dikjarazzjoni tal-imsemmija konvenuti nomine debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom.

Rat l-atti kif kompilati quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta'Jannar 1992 li fil-kors taghha gie nominat l-AIC il-Perit Joseph Huntingford sabiex jirrelata inizjalment dwar jekk il-fondi in divizjoni humiex komodament divizibbli.

Rat ir-rapport tal-imsemmi perit tekiniku debitament ikkonfermat bil-gurament (fol.67), fejn gie kkonfermat li l-immobbli in kwestjoni mhumiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri ta' Marianna Tonna li assumiet l-atti ghan-nom tal-konvenuti assenti minn Maltra minnflok l-imsemmija kuraturi deputati u fej ngie eccepit illi l-immobbli in kwestjoni huma kommodament divizibbli bejn il-kontendenti.

Rat is-sentenza parzjali ta’ din il-Qorti (diversament presjeduta) tat-2 ta’ Ottubru 1993 fejn gie dikjarat li s-sub-inciz (2) tal-artikolu 515 tal-Kodici Civili mhux applikabbli ghad-divizjoni mitluba u konsegwentement il-premessa fic-citazzjoni li l-proprjeta’ komuni ghandha tinbiegh bil-licitazzjoni “minhabba l-fatt li hadd mill-atturi ma jrid jiehu l-fond ta’ Sliema Road, Gzira ma tirrizultax valida fil-ligi.

Rat li l-Qorti (diversament presjeduta) innominat bhala perit tekniku lill-AIC Rene’ Buttigieg biex jirrelata jekk l-immobbli in kwestjoni humiex komodament divizibbli.

Rat id-digriet taghha (diversament poresjeduta) tal-11 ta’ Lulju 1995 li bih gie ordnat (a) li r-relazzjoni tal-perit tekiniku AIC Perit Rene’ Buttigieg tibqa maghluqa sakemm l-istess Perit jirrivediha fid-dawl tas-sottomissjonijiet ulterjuri li ser isiru u (b) li l-Perit izomm xi seduti li fihom il-artijiet ikollhom l-opportunita’ li jgibu proviu jaghmlu sottomissjoniiet dwar jekk il-proprjeta’ hijiex komodament divizibblibejn il-kondividendi.

Rat id-digriet tal-6 ta’ Mejju 1999 li bih il-perit tekniku nominat gie sostitwit u gie mahtur minnflok l-AIC Joseph Ellul Vincenti bl-istess fakoltajiet.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku debitament konfermata bil-gurament fil-kors tas-seduta tal-25 ta’ Jannar 2000.

Rat id-digriet taghha tat-18 ta’ Gunju 2001 li bih il-Perit nominat gie dirett biex jerga jirtira l-process bl-inkarigu li ssir skema ta’ divizjoni li tinkludi l-fondi kollha in kwestjoni u ghal dan il-ghan ghandha ssir survey u stima tal-istess proprjeta’ u inoltre gie nominat Dottor Luciano Busuttil bhala perit legali biex jassisti lill-Periyt Tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-periti gudizzjarji debitament konfermatabil-gurament fil-koirs tas-seduta tal-15 ta’ Mejju 2003.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta’ Gunju 2005 minn fejn jirrizulta li l-atti gew rimessi lill-Perit Tekniku biex dan jaghmel pjan ta’ divizjoni billi jaqsam l-art in kwestjoni f’16

il-parti u dan jekk l-istess perit jidhirlu li l-istess art hi hekk divizibbli dejjem bhala art agrikola. Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku debitament konfermata bil-gurament fis-seduta tal=-27 ta' Marzu 2006.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokument esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Fatti

Il-kawza odjerna kif proposta minn varji atturi hi mahsuba biex ittemm l-istat ta' komunjoni ta' proprjeta' ezistenti bejn l-istess atturi u l-konvenut kwantu ghall-immobbli (a) bicca raba ta' circa ghaxart itmien imsejjah "Ta' Sqaq it-Torri" jew "Ta' Dun Alwig" jew "Tal-Akkwavita", fl-Imsida; (b) razzett ma' dan ir-raba' bin-numru ta' 17, Tower Road, Imsida u (c) dar numru 29 Sliema Road, Gzira.

Jirrizulta li l-atturi bejniethom jipposjedu f'ishma ndaqs bejniethom kwota indiviza ta' hmistax minn sittax-il parti (15/16) filwaqt li l-konvenut Carmelo Sultana jippossiedi r-rimanenti porzjoni wahda minn sittax-il parti (1/16). Jirrizulta wkoll li r-razzett hu soggett ghad-dritt ta' uzu u abitazzjoni favur l-atturi Giovanni, Joseph u Tereza ahwa Sultana. L-atturi filwaqt li qed jitolbu li jigi terminat dan l-istat ta' komunjoni qed jitolbu wkoll li jigi dikjarat illi l-imsemmia immobbli ma humiex kommodament u minghajr diskapitu divizibbli bejn il-kontendenti. Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi ordnat il-bejgh in subbasta tal-istess immobbili.

L-atturi jippremettu li "l-istess fondi ma jistghux jigu divizi bla xkiel u bla hsara anki minhabba l-fatt li hadd mill-atturi ma jrid jiehu l-fond fi Sliema Road, Gzira."

L-ewwel perit tekniku li gie nominat ikkonkluda (fol 63) hekk - "L-esponent wara li kkunsidra n-natura tal-fondi in kwistjoni, u l-kwoti tal-partijiet, jissottometti li dawn il-fondi ma humiex kommodament divizibbli u ghalhekk it-talba

tal-atturi ghandha tigi akkordata a tenur tal-Artikolu 515(1) tal-Kodici Civili." B'sentenza parzjali ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) gie ddikjarat "li hi perturbata bil-konkluzjoni peritali in vista tal-fatt illi l-proprjeta' in divizjoni tinkludi estensjoni kbira ta' raba ta' circa ghaxart itmien f'area ta' zvilupp li kienet tidher fil-fehma ta' persuna mhux esperta li setghet tigi diviza f'16-il parti in kwantu tali dimensjoni kienet tippermetti porzjonijiet ta' aktar minn nofs tomna ta' art kull sehem potenzjalment fabbrikabbli. Kien ghalhekk li l-Qorti wara li semgħet mill-gdid il-Perit Tekniku ddikjarat li l-konvenuti għandhom raġun fis-sens illi jekk f'divizjoni ta' beni in komun ikun hemm proprjeta' li hadd mill-koproprjetarji ma jkun preparat jew jista' jiehu akkont ta' sehmu, f'dik l-eventwalita' hi biss dik il-proprjeta' li hadd ma jkun irid li ghandha tinbiegh bis-subbasta waqt li l-kumplament jigi diviz sakemm dan jista' jsir kommodament u bla skapitu.

Fil-fatt il-Qorti ikkonkludiet kif gej:- "*Il-Qorti ghalhekk tiddeciedi l-kawza in parte billi tiddikjara illi s-subinciz (2) tal-Artikolu 515 tal-Kodici Civili ma huwiex applikabbli ghad-divizjoni mitluba u konsegwentament il-premessa fic-citazzjoni tal-atturi li l-proprjeta' komuni ghandha tinbiegh kollha b'licitazzjoni "minhabba l-fatt li hadd mill-atturi ma jrid jiehu l-fond ta' Sliema Road, Gzira" ma tirrizultax valida fil-ligi.*

Gie nominat perit tekniku iehor li wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet (fol.177) – "*Wara li ha in konsiderazzjoni l-fatturi hawn fuq imsemmija u wara li mar fuq il-postijiet u ghamel l-indagini soliti u necessarji s-sottoskritt umilment jikkonkludi illi:-*

a) Il-fond 29, Sliema Road, Gzira mhux divizibbli peress li hu zghir hafna u izjed u izjed peress li jinsab fi stat hazin.
b) L-ghalqa tinsab f'area tajba u ghalkemm illi m'hemmx permessi ghal bini fuqha kollox juri li hi "ripe for development" fil-futur vicin.
c) Finalment is-sottoskritt ghid li minhabba n-numru ta' ishma involuti kif ukoll minhabba l-konfigurazzjoni ta' l-art, din l-art ma tistax tigi maqsuma bla xkiel u bla hsara.

Il-Qorti pero’ (fol.194) idderiġit lill-perit sabiex jagħmel skema ta’ diviżjoni li tinkludi l-proprjeta kollha appartenenti lid-decujus u jagħmel survey u stima tal-proprjeta kollha. Saret ghalhekk pjanta u gie propost pjan ta’ diviżjoni li kien accettabbli għall-atturi. Dan il-pjan ta’ diviżjoni jinsab a fol.207. Il-konvenuti ddikjaraw pero’ li ma jaqblux ma l-imsemmi pjan ta’ diviżjoni kif propost mill-Perit Tekniku stante li dan jikkontempla diviżjoni per assenjazzjoni u skond huma id-divizjoni trid issir per sorte cioe’ bix-xorti. Ma dan l-atturi ma qabblux (verbal tad-29 ta’ Marzu 2004). Ghalhekk gie ordnat li l-perit tekniku jlesti pjan ta’ diviżjoni billi jaqsam l-art in kwistjoni f’16-il parti u dan skond jekk il-Perit Tekniku jidirlu li l-art in kwistjoni hi hekk komodament diviżibbli u bħala art agrikola. Gie presentat dan il-pjan u dan fil-kors tas-seduta tas-27 ta’ Marzu 2006 (fol.262). Gie ukoll propost mill-atturi pjan ta’ divizzjoni u gie ukoll indikat liema parti tal-ghalqa ghandha tinghata lill-konvenuti. (Fol.320)

Konsiderazzjonijiet Legali

Specifikament it-talba tal-atturi hi li l-immobbli in kwestjoni jigu mibjugha bi bejgh in licitazzjoni u r-rikavat jigi assenjat lill-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom.

Ghal dak li ghandu x’jaqsam il-bicca raba ta’ circa ghaxart (10) itmien imsejjah “Ta’ Sqaq it-Torri” jew “Ta’ Dun Alwig” jew “Tal-Akkwavita”, fl-Imsida ghandu jigi rilevat li fir-relazzjonali addizjonali (fol.263) il-Perit Tekniku qasam din l-ghalqa, li effettivament tinsab wara r-razzett numru 17 Triq it-Torri, Msida u li hu ukoll proprjeta’ tal-kontendendi, f’sittax-il porzjon ugwali b’mod illi kull porzjon jirċievi fih plot b’faċċata għat-triq kif ukoll plot ta’ art li ma għandhiex faċċata għat-triq. Ghalhekk kif gia deciz fir-rigward ta’ din il-biċċa raba’ ma japplikax l-Art.515 et seq tal-Kap.16. stante illi dan il-beni in komun jista’ jigi maqsum bla xkiel u bla hsara.

Inoltre l-perit indika kif għandu jsir it-tqassim ta’ dan ir-raba fi plots li għandhom jittelgħu bix-xorti. Din il-Qorti qed taddotta u taghmel taghha dan il-pjan ta’ divizjoni kif

kontenut fir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Tekniku (fol.265 et seq), u tiddeciedi li d-diviżjoni ta' dan ir-raba ghandha ssir b'dan il-mod.

Inoltre l-atturi talbu (fol.268) li l-ewwel għandha titla bix-xorti dik il-bicca mir-raba li ghandha tinghata lill-konvenuti u dan kemm il-parti li għandha faċċata fit-triq kif ukoll il-parti li ma għandhiex faċċata fit-triq u wara l-atturi ddikjaraw li huma ma jridux ikomplu għaddejjin bil-proċess ta' diviżjoni billi huma jridu li l-kumplament tar-raba jibqa' indiviż bejniethom. Ma jirriżultax li l-konvenuta opponiet għal dan u ghalhekk qed jigi ordnat li jsir kif talbu l-atturi.

Una volta li qed jigu adottati l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku ċioe illi kull sehem għandu jirċievi kemm plot b'faċċata għat-triq kif ukoll plot ta' art li ma għandhiex faċċata għat-triq, mhux ser jigi akkolt dak li talbu l-konvenuti u cioe' li huma jiehdu n-nofs ta' quddiem tal-plots 14 u 15 kif ukoll plot iehor.

Dwar ir-razzett li hu mar-raba fuq imsemmi bin-numru 17, Tower Road, Imsida, jigi rilevat li dan ir-razzett hu fi stat tajjeb u qed jintuża bħala post ta' abitazzjoni. Dan ir-razzett hu soġġett għall-użu u abitazzjoni tal-atturi Joseph Sultana, John Sultana u Theresa Sultana. Fl-ewwel rapport gie konkluz li r-razzett ma huwiex kommodament diviżibbli (fol.77). Inoltre mir-relazzjoni tal-Periti Gudizzjarji (fol.207) ikkonklidew li dan il-fond għandu jinbiegħ u r-rikavat jinqasam bejn il-kontendenti 1/16 lill-konvenuti u r-rimanenti 15/16 lill-atturi. Il-fond gie stmat li jiswa Lm40000 (fol.215).

Dawn il-konkluzjonijiet kolha qed jigu adottati mill-Qorti u ghalhekk ser jigi ordnat il-bejgh b'liċitazzjoni għab-bażi tal-imsemmija valutazzjoni, li saret wara li ttiehed in konsiderazzjoni li l-fond kien suggett ghall-imsemmi dritt ta' abitazzjoni u appuntu l-bejgh ghandu issir tal-fond kif suggett ghal-imsemmi dritt. Ovvjament l-imsemmija valutazzjoni, minhabba li saret tar-razzett kif soggett għall-imsemmi dritt ta' użu u abitazzjoni, hi anqas milli kieku l-fond gie stmat ezenti mill-imsemmi dritt. Dan jirriżulta ukoll

mill-istima peritali. Jigi ribadit pero' li l-fond ghandu jigi mibjugh kif soggett ghall-imsemmi dritt.

Ghal dawn il-motivi kollha ser jigi dikjarat li r-razzett in kwestjoni bin-numru ta' 17, Tower Road, Imsida mhux komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom u konsegwentenment ghandha ssir il-licitazzjoni tal-istess fond bir-rikavat jinqasam bejn il-kontendenti skond l-imsemmija kwoti lilhom appartenenti u dan wara li jitnaqqsu kl-ispejjez kollha.

Dwar il-fond numru 29 Sliema Road, Gzira jirriżulta li din hi dar hija żgħira ħafna mibnija żmien ilu, fi stat ħażin ta' manutenzjoni u mikrija lill-terzi bil-kera ta' Lm20 fis-sena. Fil-konklużjoni tal-ewwel rapport, ġie konkjuż mill-perit tekniku illi dan il-fond mhux kommodament diviżibbli (fol.77). In effett il-partijiet qabblu (fol.204) li dan il-fond jinbiegh b'licitazzjoni u r-rikavat jinqasam ugwalment bejn il werrieta. Il-perit tekinku kkonkluda li din id-dar mhux diviżibbli peress li hi żgħira ħafna u tinsab fi stat ħażin.

Ghalhekk ser jigi dikjarat li d-dar 29 Sliema Road, Gzira mhux komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom u ghalhekk ser jigi ordnat li din il-proprjeta' tigi mibjugha b'licitazzjoni u r-rikavat wara li jigu dedotti l-ispejjez kollha jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom,.

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddciedi illi ir-razzett bin-numru ta' 17, Tower Road, Imsida u d-dar numru 29 Sliema Road, Gzira stante li m'humiex kommodament u lanqas minnghajr diskapitu divizibbli u konsegwentement tordna li l-imsemmija immobbli jinbieghu bis-subbasta b'riserva fil-kas tar-razzett 17, Tower Road, Msida tad-dritt ta' uzu u abitazzjoni favur l-atturi Giovanni, Joseph u Tereza ahwa Sultana u r-rikavat jinqasam bejn il-partijiet skond il-kwota

rispettiva taghhom u bil-modalitajiet kif intqal aktar il-fuq fil-presenti sentenza.

Fir-rigward tar-raba ta' circa ghaxart itmien imsejjah "Ta' Sqaq it-Torri" jew "Ta' Dun Alwig" jew "Tal-Akkwavita", fl-Imsida, qed jigu adottati l-konklużjonijiet tal-Perit tekniku cioe' li kull sehem għandu jirċievi kemm plot b'faċċata għat-triq kif ukoll plot ta' art li ma għandhiex faċċata għat-triq u dan skond il-pjan ta' divizjoni kif mghamul mill-istess Perit Tekniku u bil-modalitajiet kif intqal aktar il-fuq fil-presenti sentenza.

Fl-ahhar nett tinnomina lin-Nutar Philip Lanfranco biex jippubblika l-kuntratt relattiv ghall-imsemmi raba u tinnomina lill-Avukat Dottor Andre' Borg biex jidher ghall-eventwali kontumaci.

Spejjez tal-kawza jinqassmu kwantu ghal nofs jithallsu mill-atturi u kwantu ghan-nofs l-iehor mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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