QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' Ottubru 2015

Kawza Numru : 16
Rikors Guramentat Numru : 1009/2014/LSO

Alfred Muscat (KI 539544) u d' digriet tat-3 ta' Frar 2015 interveniet fil-kawza Dolores Muscat (ID 0543081M)

vs

Dr. Alessandro Lia u l-PL Liliana Buhagiar b' digriet tal-11 ta' Dicembru 2014 gew appuntati bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Josephine Marden.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Alfred Muscat datat 12 ta’ Novembru 2014 fejn espona: -

Illi huwa sid ta' zewg proprjetajiet segwenti li jinsabu gewwa l-Pieta` b'sehem ta' sebgha minn tmien ishma (7/8) :

i. Terran minghajr numru ufficjali, jismu "Rosanna" fi Triq Clarence, Pieta`;
ii. Fond bin-numru ufficjali hmistax (15) fi Triq Clarence, Pieta`;

Illi r-rikorrenti ghandu s-sehem tieghu ta' 1/8, parti indiviza fiz-zewg proprjetajiet provenjenti mill-wirt tal-genituri tieghu Carmelo u Maria konjugi Muscat;

Illi r-rikorrent akkwista 6/8 ishma fiz-zewg proprjetajiet indikati b'att pubbliku datat sitta ta' Novembru tas-sena elfejn u erbatax (6/11/2014) in atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit, u b'hekk ghandu sehem totali ta' 7/8;

IIIi l-intimata ghandha r-rimarrenti sehem minn tmienja (1/8) tal-imsemmi proprjeta` u peress li l-fondi ma humiex komodoment divizibbli r-rikorrenti ma jistax u ma jridx li jibqa' fi stat ta' ko-proprjeta` mal-intimata u ghalhekk qed jaghmel dina l-kawza;

Ghaldaqstant, tghid l-intimata ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara li z-zewg fondi ossia, it-terran minghajr numru ufficjali, jismu "Rosanna" fi Triq Clarence, Pieta` u l-fond bin-numru ufficjali hmistax (15) fi Triq Clarence, Pieta` ma humiex komodament divizibbli;

2. Konsegwentament tordna li s-sehem minn tmienja (1/8) tal-proprjetajiet tal-intimata jigu mibjugha bil-bejgh b'licitazzjoni (subbasta);

3. Tordna li fl-imsemmi bejgh ma jippartecipawx oblaturi estranji;

4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-atti relattivi mehtieg.

Bl-ispejjez.

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta tal-11 ta' Dicembru 2014 (fol 17) fejn gew nominati bhala Kuraturi Deputati l-Avukat Dr Alessandro Lia u l-PL Liliana Buhagiar.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta' Frar 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Dr. Alessandro Lia (511285M) u l-PL Liliana Buhagiar fil-kwalita' taghhom ta' kuraturi deputati ghall-assenti Josephine Marden datata 22 ta' Jannar 2015 (fol 26) fejn esponew :

1. F'dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju iehor tal-proceduri, jekk ikun il-kaz, meta u jekk jirnexxilhom jikkomunikaw mal-imsemmija Josephine Marden minnhom rapprezentata. F'dan ir-rigward l-esponenti minn issa jitolbu lir-rikorrent sabiex jipprovdilhom kull indirizz inkluz dak elettroniku u/jew numru tat-*telephone* tal-imsemmija Josephine Marden sabiex ikunu jistghu jikkomunikaw maghha.

2. Preliminarjament, l-irritwalita' u l-insostenibbilita' legali tat-talbiet attrici.

3. Preliminarjament ukoll, in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju fil-kawza odjerna.

4. Fil-mertu, l-attur ghandu jaghti prova shiha u sodisfacjenti tat-titolu tieghu.

5. F'kull kaz, it-talbiet attrici huma infondati fid-dritt kif ser jigi provat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-3 ta’ Frar 2015 fejn rifferibbilment ghall-ewwel eccezzjoni Dr Martin Fenech ghadda l-informazzjoni tal-indirizz tal-assenti Josephine Marden lill-istess kuratur. Dr Fenech talab li tintervjeni mart l-attur Dolores Muscat (ID 0543081M) bhala attrici. Dr. Lia irrimetta ruhu u l-Qorti laqghet it-talba u ordnat li ssir il-korrezzjoni rikjesta. Dr Fenech insista li ma jippartecipawx oblaturi estraneji. Il-Qorti halliet il-kawza ghat-trattazzjoni

tal-eccezzjonijiet preliminari ssollevati mill-kuratur ghall-24 ta' Marzu 2015.

Rat il-verbali tas-seduti l-ohra kollha nkluz dak tal-Hamis, 16 ta' Lulju 2015 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Martin Fenech ghar-rikorrenti prezenti. Il-kuraturi msejhin tliet darbiet ma dehrux. Dr Fenech jirrimetti ruhu ghar-rapport tal-Perit Tekniku, u talab li l-kawza tibqa' differita ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta' Ottubru 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza l-attur qed jitlob li jigi ordnat il-bejgh tas-sehem indiviz tal-konvenuta ta' parti wahda minn tmienja (1/8) mill-fondi deskritti fir-rikors promotur. Hu jippremetti li huwa s-sid ta' seba' partijiet minn tmienja (7/8) mill-istess fondi.

Illi l-kuraturi ghall-assenti Josephine Marsden eccipew in linea preliminari li l-irritwalita' u l-insostenibbilita' legali tat-talbiet attrici, kif ukoll in-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju fil-kawza odjerna (it-tielet eccezzjoni). Din l-ahhar eccezzjoni giet irtirata fis-seduta tal-24 ta' Marzu 2015[1] u ghalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni aktar taghha.

Il-fatti li jirrizultaw mill-atti huma fil-qosor is-segwenti. Ir-rikorrenti ghandu s-sehem tieghu ta' 1/8, parti indiviza fiz-zewg proprjetajiet provenjenti mill-wirt tal-genituri tieghu

[1] Fol.30 tal-process.

Carmelo u Maria konjugi Muscat filwaqt li akkwista 6/8 ishma fiz-zewg proprjetajiet indikati b'att pubbliku datat nhar is- sitta ta' Novembru tas-sena elfejn u erbatax (6/11/2014) in atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit, u b'hekk ghandu sehem totali ta' 7/8 filwaqt li l-intimata li hija assenti ghandha ir-rimanenti ottava parti (1/8).

RAPPORT TAL-PERIT TEKNIKU

Il-Qorti innominat lill **Perit Tekniku Mario Cassar**[2] sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici izda inkarigatu biex jaghmel valutazzjoni tal-fondi fl-intier taghhom u mhux ta' sehem minnhom biss.

L-espert ipprezenta r-rapport tieghu fl-4 ta' Gunju 2015 u r-rapport jinsab esebit a fol 41 tal-process. Huwa ghamel deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fondi mertu tal-kawza u cioe`:

i. It-terran minghajr numru ufficjali, jismu "Rosanna" fi Triq Clarence, Pieta`, fejn sab li mhuwiex komodament divizibbli u ghandu valur fuq is-suq ta' €52,000. Dan il-fond huwa soggett ghall-koncessjoni enfitewtika temporanja originali ta' mija u hamsin sena li tiskadi fis-27 ta' Dicembru 2007. Dan il-fond huwa sottostanti r-residenza tal-attur.

ii. Il-fond bin-numru ufficjali hmistax (15) fi Triq Clarence, Pieta` fejn sab li mhuwiex komodament divizibbli u ghandu valur fuq is-suq ta' €60,000. Il-fond huwa soggett ghar-rata proporzjonali tieghu ta' cens annwu u perpetwu, parti minn cens annwu u perpetwu akbar gravanti l-fondi 15, 16, 17 u

---
[22] Seduta tat-24 ta' Marzu 2015.

18 fl-istess triq kantuniera ma’ Triq Qrejten, skont kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin.

Ir-rikorrent irrimetta ruhu ghar-rapport.

It-Tieni Eccezzjoni

Il-Qorti ser tghaddi biex tezamina t-tieni eccezzjoni sollevata mill-abbli kuraturi u cioe’:

"Preliminarjament, l-irritwalita' u l-insostenibbilita' legali tat-talbiet attrici".

Fit-trattazzjoni l-kuratur spjega li t-talba odjerna hija ghall-bejgh tas-sehem indiviz tal-assenti biss (1/8).

Ikkonsidrat li hu pacifiku li hadd ma jista’ jigi imgieghel jibqa' fil-komunjoni u kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort'ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm dispost mod iehor bl-ahhar volonta' tat-testatur (**art. 496 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta)**. *Inoltre* kull komproprjetarju jista' jittrasferixxi s-sehem tieghu. (**art. 495 tal-Kap.16).** *Inoltre* permezz tal-**artikolu 495A tal-kap.16** il-Qorti tista' tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta’ komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu fit-termini tal-istess artikolu. Izda anke hawn il-Qorti ghandha tisgura li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ser ikun gravament pregiudikat b'dak li tordna.

Dan kollu premess, il-Qorti taqbel mal-intimata li l-azzjoni odjerna hija irritwali u mhix kontemplata fil-ligi. Il-Legislatur jrid li hadd ma jibqa' fi stat ta' komunjoni, izda ir-rimedju moghti huwa l-qasma tal-beni in komun, jew, fejn dawn mhumiex komodament divizibbli, il-bejgh b'licitazzjoni. Mhuwiex ikkontemplat li talba simili tkun limitata ghall-porzjoni biss tal-proprjeta' in divizjoni. Anke f'kaz fejn il-maggoranza tal-konsorti jixtiequ tali bejgh huwa eskluz li jinbiegh biss dak is-sehem tal-konsorti dissident kif huwa deducibbli mit-test tal-artikolu 495A tal-kap.16.

Ir-raguni hija ovvja ghaliex kull komproprjetarju ghandu l-jedd li jottjeni l-ahjar prezz ghal sehemu. Anzi, il-ligi tmur *oltre* u tistabbilixxi diversi regoli biex thares il-jeddijiet ta' kull komproprjetarju ghall-qasma ekwa u gusta. B'hekk kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni *in natura* (**art.502 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta);** meta wieħed jiġi biex jifforma u jqassam l-ishma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet; u għandu jfittex li jdaħħal f'kull sehem l-istess kwantità ta' ħwejjeġ mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti tal-istess xorta u tal-istess valur (**artiklu 504 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Kif gie ribadit fil-kawza **Zammit v Grech *et.*** deciza minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fit-8 ta' Marzu 1983:-

"biex tinghata d-divizjoni mhux bizzejjed li l-beni in komuni jkunu jistghu materjalment u fizikament jigu divizi, imma jehtieg ukoll li l-beni jigu divizi komodament u <u>bla diskapitu.</u> Ikun hemm diskapitu wkoll meta l-fond bid-

divizjoni materjali jigi deprezzat fil-valur ekonomiku tieghu." (Sottolinear ta' din il-Qorti).

Inoltre jekk id-differenza fid-daqs ma tistax tigi evitata, tigi ekwiparata fi flus (**artiklu 505 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta)** jew f'renta (**art. 506 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta**).

Dak li qed jitlob ir-rikorrent minghajr l-ebda ombra ta' dubju jqieghed lill-intimata fi stat zvantaggjat ghaliex hadd hlief ir-rikorrent mhu ser jixtri sehemha filwaqt li l-bejgh tal-fondi fl-*intier* taghhom jottjeni l-ahjar valur ghat-tgawdija ta' kullhadd mill-partijiet.

Huwa minnu li tr-rikorrent ghandu l-jedd li jiehu sehemu mill-valur fuq is-suq tal-fond izda xejn fil-Ligi ma ttih id-dritt li jaghmel profitt a skapitu u pregiudizzju tal-intimata.

Id-difensur tar-rikorrent issottometta li l-kawza odjerna mhix kawza ta' divizjoni imma kawza ghal-licitazzjoni ta' sehem mill-fond skont l-artikolu 515 tal-Kodici Civili.

Dan l-artiklu jiddisponi hekk:

"515. *(1) Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.*

(2) L-istess isir jekk, f'qasam ta' beni in komun, ikun hemm xi beni illi ebda waħda mill-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma tkun tista' jew trid tieħu."

Dan l-artiklu semplicement jiddisponi dwar il-bejgh tal-beni in komun u ma hu ta' ebda konfort ghar-rikorrent ghalhiex tirregola l-bejgh tal-beni komuni u mhux ta' porzjoni biss li jappartjeni lill-minoranza. Il-Qorti tipprexxindi mid-diffikoltajiet li semma' d-difensur tar-rikorrent dwar l-ammont li jghid li jkollu ihallas bhala taxxa fuq l-akkwist (bolla) ghaliex il-kompitu tal-Qorti huwa li timxi skont il-Ligi.

Fl-isfond ta' dan kollu, il-Qorti hija tal-fehma li t-tieni talba, kif maghmula hija improponibbli u kwindi irritwali. Madanakollu mhix tal-fehma li r-rikors promotur huwa null fl-*intier* tieghu in kwantu li l-ewwel talba fiha nnisifha mhix irregolari u tista' tigi akkolta.

Riferibbilment ghat-tieni talba, din hija wahda preciza. Hu pacifiku li l-gudikant irid izzomm rigorozament mat-talbiet sottomessi ghall-gudizzju tieghu. F'dan il-kaz il-Qorti ma tistax tmur *oltre* u tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond fl-*intier* tieghu.

Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku t-talba kienet wahda limitata ghad-divizjoni biss billi hu ammess fil-giurisprudenza nostrali li fejn ma hemmx talba sabiex issir il-licitazzjoni din hija xorta kompriza fit-talba ghad-divizjoni **(Lilian Mizzi et vs Dr. Paul Farrugia et nomine** – P.A. (RCP) 14 ta' Frar 2001) "*Quantunque nella citazione non sia stata dedotta alcuna domanda per la licitazione di un fondo, pure questa e' attualmente compresa nelle*

domanda relattiva alla divisione, non essendo la licitazione se non uno dei mezzi per sciogliere la communione" **("Farrugia vs Farrugia" -** P.A. - 11 ta' Novembru 1896 - XV.602).(Ara wkoll **Anthony Galea et vs George Axisa"** (P.A. (DS) – 11 ta' Gunju 2002 u "**Angelo Mifsud vs Anna Mifsud et"** – A.C. – 11 ta' Dicembru 1950 – Vol. XXXIV.i.307).

Hekk ukoll kif gie ritenut fis-sentenza **"John Ellul et vs Vincenza Cassar et"** (P.A. (TM) – 20 ta' Marzu 2003) *"kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Azzopardi vs Zammit" deciza fis-16 ta' Novembru 1962, "tant il-licitazzjoni kemm id-divizjoni huma l-modi ta' cessjoni tal-komunjoni"* u l-Qorti kompliet li "*talba ghad-divizjoni tista' tigi proveduta billi tigi ordnata l-licitazzjoni u talba ghal licitazzjoni tista' tigi provveduta billi tigi ordnata d-divizjoni n-natura".*

Izda r-rikorrent ried li t-talba tieghu tkun limitata espressament ghall-bejgh tas-sehem ta' tmien (1/8) parti indiviza u l-Qorti ma tistax tmur *oltre*. B'hekk din it-talba qed tigi michuda bhala irritwali in kwantu li hija improponibbli skont il-Ligi. Isegwi li t-tielet u r-raba' talbiet li huma konsegwenzjali ghat-tieni talba huma wkoll michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa' t-tieni eccezzjoni** sollevata mill-intimata u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet eccezzjoni, **tilqa' l-ewwel talba** tar-rikorrent u tiddikjara li l-

fondi deskritti fir-rikors promotur mhumiex komodament divizibbli, filwaqt li **tichad ir-rimanenti talbiet** bhala irritwali in kwantu guridikament improponibbli.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
29 ta' Ottubru 2015

Josette Demicoli
Deputat Registratur
29 ta' Ottubru 2015