QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 14 ta' Dicembru 2018

Numru 7

Citazzjoni numru 648/03 SM

It-Tabib Dottor John Cassar u Mary Yvonne Cassar

v.

Carmel Polidano, Paul Polidano, Polidano Brothers Limited u b'digriet tal-1 ta' Novembru, 2004, giet kjamata fil-kawza s-socjeta` Ruggier Holdings Company Limited

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni datat 26 ta' Gunju, 2003, li permezz tieghu nghad is-segwenti:

> "Premess illi l-esponenti huma proprjetarji ta' terz indiviz mill-art imsejjha "ic-cens" fil-limiti tan-Naxxar Malta tal-kejl superficjali ta' cirka zewgt itmien pari ghal elfejn tmin mija u ghaxra metri kwadri (2810mk) u konfinanti mill-lvant ma' triq l-Imraden, mill-punent ma' beni ta'

Carmelo detto l-hafufa u mill-irjieh l-ohra ma' beni ta' nies li m'humiex maghrufa ghall-atturi.

"Premess li l-esponenti gew fil-pusses ta' dan is-sehem indiviz mill-wirt ta' ommhom Elizabeth Cassar li mietet fid-29 ta' Awwissu 1985 intestata u huma l-unici ulied u eredi.

"Premess li l-imsemmija Elizabeth Cassar kienet wirtet a sua volta is-sehem ta' terzi indiviz mill-imsemmija art in kwantu ghal sest indiviz (1/6) minghand Sarah Formoza li mietet f'Ottubru tas-sena elf disamija u disgha u sebghin (1979) u kwantu ghas-sest (1/6) indiviz l-iehor minghand certa Alice Mercieca li mietet fil-25 ta' April 1961. Premess li b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Mario Bugeja tal-24 ta' Jannar 2002, il-konvenuti akkwistaw il-hames partijiet indivizi minn sitta (5/6) tal-imsemmija art minghand il-kumpanija Ruggier Holdings Limited u ghalhekk jigi li akkwistaw aktar milli kien disponibbli ghalihom li jakkwistaw kif ukoll sehem indiviz ta' art li tifforma parti minn wirt li ghadu mhux likwidat u diviz.

"Premess li recentement l-esponenti ndunaw lil-konvenuti bi hsiebhom jaghtu bidu ghal progett ta' bini u kostruzzjoni fuq l-imsemmija art u ghaldaqstant htiegilhom jistitwixxu mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti.

"Jghidu ghalhekk li stess konvenuti m'ghandhiex dina l-Qorti.

"Tiddikjara u tiddeciedi li l-kuntratt ta' akkwist ta' hamsa minn sitta ndivizi (5/6) tal-art tac-cens fuq imsemmija u deskritta fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fuq imsemmi da parti tal-konvenuti minghand is-socjeta` Ruggier Holdings Limited, ma jaghmilx fronti kontra l-atturi u mhux opponibbli fil-konfront taghhom, ghaliex huwa akwwist ta' s-sehem indiviz ta' proprjeta` li tifforma parti minn wirt akbar li ghadu illikwidu u indiviz.

"Tordna ir-rivendikazzjoni tas-sest indiviz (1/6) tal-art fuq imsemmija bhala kwota legalment appartenenti lill-atturi u li qatt ma setghet tigi trasferita.

"Tinibixxi lill-konvenuti milli jidhlu u jiehdu pussess inkella jaghmlu xi xogholijiet ta' tahmil u kostruzzjoni inkella xoghol iehor ta' kwalunkwe forma u natura fl-art fuq imsemmija.

"Bl-ispejjes komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premess ppresentat fis-16 ta' Gunju 2003".

Rat in-nota tal-eccezzjonjiet tal-konvenuti Carmel u Paul Polidano u ta' Polidano Brothers Limited tas-7 ta' Ottubru, 2003, li in forza taghha gie eccepit:

> "1. Illi dak li jallega l-attur dwar il-provenjenza tal-parti indiviza tal-art de quo ma jirrizultax lill-eccipjenti.
>
> "2. Di fatti meta l-eccipjenti ghamlu r-ricerki necesarji qabel sar il-kuntratt tal-akkwist taghhom, huma sabu illi min kien ittrasferixxa lilhom kellu titolu validu fil-ligi.
>
> "3. Illi ma jirrizultax fejn fil-ligi jinstab li ma jistax isir il-bejgh ut sic ta' parti minn eredita` akbar
>
> "4. Illi huwa l-kas illi ssir il-kjamata fil-kawza tal-awturi tal-eccipjenti fl-istadju li din il-Qorti jidhrilha opportun".

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` kjamata fil-kawza Ruggier Holdings Company Limited tad-19 ta' April, 2005, li permezz taghha eccepiet is-segwenti:

> "(1) Illi preliminarjament, is-socjeta` eccipjenti m'hijiex il-legittima kuntraddittrici u ghaldaqstant ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju u dan stante illi l-art indikata mill-atturi bhala appartenenti lis-socjeta` eccipjenti, llum tappartjeni lil-terzi;
>
> "(2) Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju, l-atturi ghandhom jindikaw a tenur ta' liema artikolu qeghdin jintavalow ic-citazzjoni odjerna u jibbazaw it-talbiet taghhom;
>
> "(3) illi fil-mertu, l-atturi jridu jgibu l-provi kollha necessarji sabiex jippruvaw it-titolu taghhom fuq is-sehem ta' sest (1/6) indiviz mill-art mertu ta' din il-kawza;
>
> "(4) Illi fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju, l-ewwel talba attrici hija legalment insostenibbli peress li l-indikat kuntratt huwa titolu ezekuttiv li ghandu effett vis-á-vis terzi inkuzi l-atturi kif jipprovdi l-Artikolu 996 u 330 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> "(5) Illi fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju, mhux minnu illi s-socjeta` eccipjenti bi hsiebha taghti bidu ghal progett ta' bini u kostruzzjoni fuq l-art in kwistjoni kif allegat fil-hames premessa attrici u

dan stante illi din l-istess art tinsab illum trasferita lill-Polidano Brothers Limited ai termini tal-kuntratt iffirmat quddiem fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja u datat l-24 ta' Jannar, 2002;

"(6) Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

"(7) Salv eccezzjonijiet ulterjuri;"

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-10 ta' Dicembru, 2013, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"20.1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-kuntratt t'akkwist ta' hamsa minn sitt (5/6) porzjonijiet indivizi tal-art maghrufa "Ic-Cens", limiti tan-Naxxar kif deskritta fic-citazzjoni promotrici in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja da parti tal-konvenuti minghand is-socjeta` Ruggier Holdings Company Limited ma jaghmilx fronti kontra l-atturi u mhux opponibbli fil-konfront taghhom ghaliex hu akkwist ta' sehem indiviz ta' proprjeta` li tifforma parti minn wirt akbar li ghadu illikwidu u indiviz;

"20.2. Tordna r-rivendikazzjoni tas-sest (1/6) indiviz tal-art imsemmija bhala kwota legalment appartenenti lill-atturi u li qatt ma setghet tigi trasferita;

"20.3. Tinibixxi lill-konvenuti milli jidhlu u jiehdu pussess jew jaghmlu xi xoghlijiet ta' tahmil u kostruzzjoni jew xoghol iehor ta' kwalunkwe forma u natura fl-art imsemmija;

"20.4. Bl-ispejjez kif dedotti fic-citazzjoni promotrici, kontra l-konvenuti u kontra s-socjeta` kjamata in kawza fi kwoti indaqs bejniethom."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"12. Illi l-meritu tal-vertenza in dizamina jikkonsisti fl-allegazzjoni tal-atturi li waqt li huma l-proprjetarji ta' terz (1/3) indiviz ta' l-art imsejha "Ic-Cens", fil-limiti tan-Naxxar, jirrizulta li parti sostanzjali minnha inbieghet lill-konvenuti mis-socjeta` kjamata in kawza permezz ta' kuntratt datat l-24 ta' Jannar, 2002, in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, meta permezz tal-istess, il-konvenuti akkwistaw hames partijiet minn sitta (5/6) tal-istess art;

"13. Illi di piu`, jirrizulta li l-istess konvenuti kienu wkoll bdew progett ta' kostruzzjoni tal-art kollha nvoluta nonostante li l-atturi ghandhom il-proprjeta` ta' terz (1/3) tal-istess art;

"14. Illi di piu` skont kuntratt ta' divizjoni datat it-23 ta' Novembru, 1905, ippubblikat minn Nutar Arturo Leone Ganado, il-konvenuti u s-socjeta` kjamata in kawza qieghdin minflok jikkontendu li sehem l-atturi hu ta' sest (1/6) indiviz u mhux ta' terz (1/3), (ara fol 201 et sequitur);

"15.0. Illi fir-rigward tal-art in dizamina u n-Nutar Bugeja isostnu s-segwenti:

"15.1. Illi mir-ricerki li kkonduca s-socjeta` kjamata in kawza hi proprjetarja ta' hames partijiet minn sitta (5/6) ta' "Ic-Cens", limiti tan-Naxxar;

"15.2. Illi l-istess socjeta` ittrasferiet l-istess art imsemmija fil-paragrafu precedenti lill-konvenuti b'kuntratt in atti tal-istess nutar datat l-24 ta' Frar, 2002;

"15.3. Illi in sostenn tas-suespost fix-xhieda tieghu, l-istess nutar jelenka l-provenjenza tal-art de quo, (ara fol 199), u b'hekk iggustifika l-kwota appartenenti lis-socjeta` kjamata in kawza, u li din sussegwentement bieghet lill-konvenuti;

"16. Illi l-atturi ma jaqblux mal-konkluzjonijiet li wasal ghalihom in-nutar indikat fil-paragrafu precedenti;

"17. Illi in effetti jirrizulta dak sottolineat mill-atturi li s-socjeta` kjamata in kawza ma xtratx il-hames partijiet minn sitt, (5/6), kif allegat izda " … kull kwota ereditarja …", (ara fol 255);

"18. Illi ghalhekk l-ammont preciz involut ma jirrizultax b'dik ic-certezza sostenuta mill-konvenuti u mis-socjeta` kjamata in kawza li dawn xtraw precizament dak l-ammont li minnhom issa qed jigi indikat u sostenut tant b'rigidita` - tant li kienu kawti u nebuluzi fir-rigward meta s-socjeta` kjamata in kawza xtrat l-art de quo;

"19. Illi *di piu`*, a skans ta' dilungar u ta' ripetizzjoni inutili din il-qorti qed taghmel taghha dik il-parti tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi intitolati "Premessi" u konsegwentement tiddikjara li Alice Mercieca, hemm indikata, kienet giet assenjata l-ewwel u t-tieni porzjon – fejn dan tal-ahhar, jinkludi l-art mertu tal-procedura odjerna, (ara fol 119, 129 u 293 u 296);

"20.0. Illi konsegwentement, tenut kont tas-suespost, din il-qorti tqis li l-atturi ipprovaw il-kaz taghhom skont il-ligi u ghalhekk, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tas-socjeta` kjamata in kawza;"

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` kjamata fil-kawza Ruggier Holdings Company Limited, li permezz tieghu talbet lil din il-Qorti sabiex thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-10 ta' Dicembru, 2013, u minflok tghaddi sabiex tichad it-talbiet tal-appellati, b'dan illi tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` appellanti u dana taht il-provvedimenti kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appellati Tabib Dottor John Cassar u Mary Yvonne Cassar li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu li dan l-appell jigi michud, bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti u li s-sentenza tal-ewwel Qorti moghtija fl-10 ta' Dicembru, 2013, tigi rikonfermata minn din il-Qorti.

Semghet lid-difensuri tas-socjeta` appellanti, kjamata in kawza Ruggier Holdings Limited u tal-appellati ahwa Cassar jitrattaw l-appell in ezami u rat li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza;

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

Ikkonsidrat:

Illi esssenzjalment permezz tal-kawza odjerna, l-atturi appellati qeghdin jirrivendikaw is-sehem indiviz taghhom ta' terz (1/3) fuq l-ghalqa msejha "Ic-Cens", fil-limiti tan-Naxxar, tal-kejl ta' cirka zewgt itmien jew 2810 metri kwadri. L-azzjoni rivendikatorja hija wahda reali li ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt ta' proprjeta` minn min iressaqha, it-tutela ta' dak id-dritt u r-restituzzjoni tal-haga reklamata.

Il-konvenuti rribattew l-azzjoni attrici u jikkontendu li ghandhom titolu validu fuq is-sehem taghhom ta' hames partijiet minn sitta (5/6) fuq l-art in kwistjoni u li ma hemm xejn fil-ligi li jipprojbixxi l-bejgh *ut sic* ta' parti minn eredita` akbar u li jkun utli li ssir il-kjamata in kawza tal-awturi taghhom. Is-socjeta` kjamata in kawza, filwaqt li tikkontendi li llum-il gurnata l-art m'ghadhiex fil-pussess taghha, tghid li hu mehtieg li l-atturi jgibu l-provi sabiex jippruvaw it-titolu taghhom fuq is-sest indiviz mill-art mertu tal-kawza.

L-ewwel Qorti sabet favur it-talbiet attrici u cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tas-socjeta` kjamata in kawza, bl-ispejjez kontra taghhom. Is-socjeta` kjamata in kawza, Ruggier Holdings Company Limited, hassitha aggravata bis-sentenza appellata u ressqet l-appell in ezami.

Jibda billi jigi osservat li s-socjeta` appellanti ressqet xi dokumenti mar-rikors tal-appell taghha, liema dokumenti l-appellati oggezzjonaw

ghalihom u talbu l-isfilz taghhom. Tajjeb li jigi mfakkar li din il-materja hija regolata permezz tal-Artikolu 145 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdi:

*"**145.** Mar-rikors, mat-twegiba u mar-replika, ghandhom jingiebu d-dokumenti li jkunu sahhu t-talbiet tal-wiehed jew l-eccezzjonijiet tal-iehor".*

Fir-rigward ta' dan il-punt, din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha stess tal-24 ta' Gunju, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Josef Farrugia et v. Christopher Carabott et,** li ttrattat proprju l-imsemmi artikolu tal-ligi, meta nghad:

> *"7. Dan l-artikolu jidher illi qieghed jaghti dritt inkondizzjonat lill-partijiet illi jipprezentaw kull dokument li jsahhah it-talbiet jew l-eccezzjonijiet, skond il-kaz, minghajr restrizzjoni. Madankollu, din il-qorti hija tal-fehma illi din id-dispozizzjoni tal-ligi ghandha tinqara u tiftehem fil-kuntest ta' dik li hija proprjament il-funzjoni ta' qorti ta' revizjoni, fis-sens illi din il-qorti ma ghandhiex, bhala regola, tqis provi illi ma ngibux quddiem qorti tal-ewwel grad ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda ccahhad lill-partijiet mill-beneficcju tal-ezami doppju. Jinghad "bhala regola" ghax jista' jkun hemm cirkostanzi eccezzjonali fejn l-interessi tal-gustizzja jitolbu li ssir eccezzjoni ghar-regola, bhal meta d-dokumenti setghu jingiebu biss f'dan l-istadju jew ir-relevanza taghhom fegget biss fid-dawl ta' dak li jinghad fis-sentenza appellata."*

Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament, meta tapplika dawn il-principji ghall-kaz odjern, tqis li z-zewg dokumenti in kwistjoni, setghu facilment gew ezibiti qabel inghatat is-sentenza appellata u ma tressqet ebda prova ta' cirkostanzi eccezzjonali, li kien hemm xi ostakolu li kien jimpedixxi lis-socjeta` appellanti milli tressaq l-istess dokumenti quddiem l-ewwel Qorti fil-waqt opportun. Kwindi din il-Qorti mhux ser tqis l-istess dokumenti mressqa mar-rikors tal-appell.

Trattat dan il-punt, imiss li jigi trattat l-appell fil-mertu tieghu. Is-socjeta` appellanti ssejjes l-appell taghha fuq tliet aggravji principali:

(1) li l-ewwel Qorti skartat il-gustifikazzjoni moghtija min-Nutar Dottor Mario Bugeja tal-kwota appartenenti lis-socjeta` appellanti, minghajr ma tat l-ebda raguni ghal dan;

(2) li l-ewwel Qorti ghamlet taghha l-kalkoli tal-porzjonijiet li ghamlu l-atturi, minghajr ma kkunsidrat l-izball f'dawn il-kalkoli li gie sottolinjat mis-socjeta` appellanti fit-trattazzjoni tal-kawza li saret fl-10 ta' Lulju, 2013;

(3) li sar apprezzament zbaljat tal-provi prodotti u tal-kalkoli korretti tas-sehem in kwistjoni.

Fir-rigward tal-ewwel aggravju tas-socjeta` appellanti, minn ezami tas-sentenza appellata jirrizulta li, wara li l-ewwel Qorti qieset kull ma kien ritenut relevanti minnha, ikkonkludiet li s-sehem preciz akkwistat mis-socjeta` kjamata in kawza, ma jirrizultax mill-kuntratt ta' bejgh, b'dik ic-certezza li l-konvenuti u s-socjeta` kjamata in kawza issa kienu qeghdin jivvantaw. Din il-konkluzjoni waslet ghaliha wara li qieset kemm l-affidavit tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, fejn tinghata spjegazzjoni dwar il-provenjenza tal-art, moghtija min-nutar li ppubblika l-kuntratt ta' bejgh fl-

24 ta' Frar, 2002, li permezz tieghu s-socjeta` appellanti bieghet u ttrasferiet hames partijiet minn sitta indivizi tal-ghalqa in kwistjoni lill-konvenuti, kif ukoll is-sottomissjonijiet tal-atturi, li s-socjeta` kjamata in kawza kienet akkwistat "*kull kwota ereditarja*" li l-vendituri kellhom fuq diversi proprjetajiet, inkluz dik mertu ta' din il-kawza, permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Jannar, 1995, fl-atti tan-nutar Dottor Pierre Cassar.

Ghandu jinghad li b'zieda ma' dak rilevat mis-socjeta` appellanti, li l-ewwel Qorti ghamlet referenza wkoll ghall-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-nutar Dottor Arturo Leone Ganado fil-konsiderazzjonijiet taghha. Ghalkemm jista' jkun meqjus li sa certu punt l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni taghha, minghajr ma qieset fid-dettal, it-titolu fuq is-sehem vantat mill-atturi appellati fuq l-art in kwistjoni, ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti xorta taqbel mal-ewwel Qorti fil-konkluzjoni milhuqa minnha. Dan qieghed jinghad wara li din il-Qorti tat qies tal-provi mressqa in atti in sostenn tal-pretensjonijiet attrici.

Jigi mfakkar li fl-azzjoni rivendikatorja, jispetta lill-attur li jipprova t-titolu vantat minnu. Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta` Jannar, 2015, fil-kawza fl-ismijiet **Arthur Kiomall et v. Francis Borg et**:

> *"14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li tezisti taht il-ligi Maltija li permezz taghha l-attur jipprova jirrivendika minn ghand il-konvenut proprjeta` li hu jemmen li ghandu titolu validu fuqha u dan permezz ta` provi li juru b`mod pozittiv li l-proprjeta` in kwistjoni hija tieghu.*

15. F`kawza rivendikatorja, l-konvenut principalment jista` jressaq zewg difizi: jsostni u jgib provi fis-sens illi hu ghandu l-pussess tal-proprjeta` in kwistjoni jew inkella illi ghandu titolu validu skont il-ligi fuq din il-proprjeta`.

16. Tradizzjonalment f`azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-haga li jrid jirrivendika u ma hux bizzejjed li jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu. Il-prova giet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluziva, b`mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju. (ara App. Civ. Giuseppe Buhagiar v Guzeppi Borg et., 17/11/1958, Vol. XLII.i p. 569 u s-sentenzi hemm citati; ara wkoll App. Civ. Clive Simpson noe. Dr. Gaudenz Borg, 6/7/1993; App. Civ. Grazio Vella v John Buhagiar, 26/5/1998)."

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-attur, it-Tabib John Cassar xehed permezz tal-affidavit tieghu, li spjega kif l-ghalqa msejha "Tac-Cens" giet fil-pussess tieghu u ta' ohtu, l-attrici l-ohra fil-kawza. Jispjega li din l-ghalqa kienet originarjament tifforma parti mill-assi ereditarji tal-mejtin Pietro Paolo Frendo u ohtu xebba, Maria Frendo. Illi dan il-wirt gie regolat permezz tal-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Arturo Leone Ganado tat-23 ta' Novembru, 1905. Lil Alice mart Ambrogio Mercieca giet assenjata terz in piena proprjeta` minn din l-art u zewg terzi f'uzufrutt. L-attur appellat jispjega li Alice mart Ambrogio tigi l-kugina ta' ommu u fil-fatt halliet b'werrieta taghha lil-ommu Elizabeth Cassar u lil-ohtha Sarah mart Joseph Formosa. (Ara f'dan is-sens it-testment esebit mal-att tac-citazzjoni). Rilevanti wkoll hija l-kopja tad-denunzja esebita in atti tas-successjoni ta' Alice Mercieca, li saret fis-sena 1961, minn Sarah Formosa, li minnha jirrizulta *inter alia* li gie

ddikjarat li d-*decuius* proprju kellha 1/3 proprjeta` minn numru ta' ghelieqi, fosthom dik fin-Naxxar, imsejha "Ic-Cens".

Iz-zija tal-atturi Sarah Formosa mietet minghajr ma halliet tfal warajha u fil-fatt fit-testment taghha tal-15 ta' Marzu, 1958 (esebit in atti mal-att tac-citazzjoni), halliet lil-ohtha Elizabeth Cassar, werrieta universali proprjetarja taghha. Minn estratt tad-denunzja wara l-mewt ta' Elizabeth Cassar, jirrizulta li din mietet minghajr testment u halliet warajha lil zewgha Dr. Carmelo Cassar u liz-zewg uliedha John u Mary Yvonne Cassar l-atturi f'din il-kawza. Ix-xhieda li nghatat mill-attur appellat tinsab debitament korroborata bid-dokumenti esebiti in atti.

Ghandu jinghad ukoll illi, ghalkemm in-nutar Mario Bugeja jispjega l-provenjenza tal-ishma fuq l-art in kwistjoni, kif rizultanti mit-testmenti maghmula minn Pietro Paolo Frendo u Maria Frendo u filwaqt li huwa minnu li Maria Frendo, permezz tal-ahhar testment taghha inter alia nnominat lil Alice Frendo eredi taghha in kwantu ghal sest indiviz (*un terzo di tale meta'*), l-istess nutar Bugeja donnu jinsa jsemmi li l-istess Alice Frendo wirtet ukoll dodicesima parti (*in una terza parte di tale meta' di meta'*) mill-wirt ta' Pietro Paolo Frendo. Inoltre, fiz-zewg kazijiet l-imsemmija Alice Frendo, kellha l-uzufrutt tul hajjitha kemm fuq sest indiviz (*due terze parti della detta meta' di meta'*) mill-wirt ta' Pietro Paolo Frendo, kif ukoll l-uzufrutt fuq terz indiviz ta' Maria Frendo. Il-proprjeta`

ta' dan l-ahhar sehem kellu eventwalment jghaddi fuq it-tfal naxxituri tal-istess Alice Frendo u fin-nuqqas li jkollha wlied, dan is-sehem kellu jghaddi fuq in-neputi l-iehor Dottor Giuseppe Frendo.

Donnu jigi skartat ukoll min-nutar punt iehor krucjali rizultanti mill-istess kuntratt ta' divizjoni, tas-sena 1905, dak fejn il-komparenti hemm ftehmu li jaqsmu l-assi tal-eredita` bis-segwenti mod:

> "*Ciò premesso, volendo i detti Signori contraenti procedere alla Divisione dei detti assi per evitare una doppia divisione dei medesimi, cioè una divisione per meta' ed una suddivisione susseguente tra il detto Dottor Giuseppe Frendo e la Signora Mercieca, ed i suoi figli nascituri, ed in loro mancanza, lo stesso Dottor Giuseppe Frendo in loro vece hanno pensato di dividere i dette due assi in otto porzioni eguali da esserne scelti due dal detto Dottor Giuseppe Frendo, altre due dalla detta Signora Mercieca e dai curatori dei figli nascituri di lei, ed in loro mancanza dallo stesso Dottor Giuseppe Frendo, una dalla Signora Marietta Darmanin, un altro dal Signor Carlo Frendo, un altra dalla Signora Giorgina vedova Muscat, e l'altra dalla Signora Carmela vedova Frendo Micallef nomine. …fatto il sorteggio… pervennero* ***… alla detta Signora Alice Mercieca ed ai curatori dei figli nascituri dalla medesima Signora Alice, ed in loro mancanza, allo stesso Dottor Giuseppe Frendo, nelle proporzioni come sopra pervenne, la Porzione Prima e la Porzione Ottava***…"

Meta fil-kuntratt ta' divizjoni jinghad li minn tmien porzjonijiet, kienu qeghdin jigu divizi, sabiex gew assenjati porzjon lil kull wiehed mill-erbat itfal ta' Salvatore Frendo, zewg porzjonijiet li gew assenjati lil Dottor Giuseppe Frendo, u zewg porzjonijiet lil Alice Mercieca, huwa meqjus li din il-qasma tirrifletti dak mahsub fit-testment ta' Maria Frendo, in kwantu nofs il-wirt inqasam bejn l-erbat itfal ta' huha Salvatore Frendo u n-nofs l-iehor inqasam bejn Dr. Giuseppe Frendo u Alice Mercieca. Dana salv li

l-porzjonijiet assenjati lil Alice Mercieca kellhom jigu divizi ulterjorment, skont il-kaz jekk kienx ser ikollha tfal jew le.

Tajjeb li jinghad li l-ewwel u t-tmien porzjonijiet (u mhux t-tieni kif qalet l-ewwel Qorti) gew assenjati lil Alice Mercieca. It-tmien porzjoni tinkludi l-art mertu tal-kawza odjerna, deskritta taht il-partita numru 19 tal-istess kuntratt ta' divizjoni. Safejn jinghad fl-istess kuntratt li dawn il-porzjonijiet gew assenjati, fil-porzjonijiet qabel imsemmija, fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa al kwantu car, li dawn gew assenjati in kwantu ghal terz indiviz, in piena proprjeta` lil Alice Mercieca u fin-nuqqas li hija jkollha t-tfal, iz-zewg terzi indivizi fuq l-istess proprjeta` ghaddew fuq Dottor Giuseppe Frendo (peress li l-bqija tad-divizjoni kienet diga` giet fis-sehh). Isegwi li meta l-eredi kollha ta' Dottor Giuseppe Frendo, permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Jannar, 1995, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, ghaddew lis-socjeta` appellanti "*kull kwota ereditarja*" li kellhom fuq il-proprjeta` hemm elenkata, inkluz l-ghalqa in kwistjoni, f'dan il-kaz ma setghux jghaddu lis-socjeta` appellanti aktar mis-sehem taghhom ta' zewg terzi indivizi fuq l-istess ghalqa, u dan fuq il-principju ta' *nemo dat quod non habet.*

Isegwi li, wara li din il-Qorti fliet l-ispjegazzjoni tan-Nutar Bugeja, u aktar importanti, l-kuntratti in atti, partikolarment dak ta' divizjoni tat-23 ta' Novembru, 1905, jirrizulta li din il-Qorti tinsab sodisfatta bil-provi mressqa mill-atturi appellati fuq is-sehem vantat minnhom ta' terz (1/3) fuq il-

proprjeta` in kwistjoni. Ghalhekk l-ewwel aggravju tas-socjeta` appellanti ma jimmeritax li jintlaqa'.

Permezz tat-tieni aggravju taghha, s-socjeta` appellanti tikkontendi li l-ewwel Qorti zbaljat meta ghamlet taghha l-kalkoli tal-atturi fin-nota tas-sottomissjonijiet taghhom, minghajr ma kkonsidrat l-izball f'dawn il-kalkoli li huma ssollevaw fit-trattazzjoni tal-kawza. Is-socjeta` appellanti f'dan ir-rigward *inter alia* taghmel referenza ghal dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti ghamlet taghha dik il-parti tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi appellati intitolata "*Premessi*" fejn jinghad li Maria Frendo kienet halliet terz lil Alice Frendo in pjena proprjeta`, kif ukoll terz iehor lil Salvatore Frendo, li kien missier Alice u li kienet tifla wahedha.

Din il-Qorti taqbel mas-socjeta` appellanti safejn jinghad minnha li meta Maria Frendo, fl-ewwel testment taghha tat-28 ta' Dicembru, 1892, fl-atti tan-Nutar Giuseppe Zammit, kienet halliet terz tal-wirt taghha lil Salvatore Frendo, hija kienet hemm qeghda tirreferi ghal-huha, li ma kienx missier Alice Frendo. Tant hu hekk illi meta aktar 'il quddiem fl-istess testment issemmi li halliet ukoll bhala eredi lil **<u>Alice Frendo, tghid li din hija t-tifla ta' Salvatore Frendo, neputi iehor minn taghha li jigi iben huha Dottor Francesco Frendo.</u>** Dan jinsab inoltre kkonfermat meta fit-testmenti sussegwenti tat-30 ta' Gunju, 1896 u tat-8 ta' Mejju, 1901, fl-atti tal-istess nutar Giuseppe Zammit, it-testatrici Maria Frendo specifikat li

peress li kien lahaq miet qabilha huha Salvatore Frendo, halla warajh lill-erba' uliedu Mariette Darmanin, Giorgina Muscat, Carlo Frendo u n-Nutar Giuseppe Frendo Micallef, kif ukoll miet huha l-iehor Pietro Paolo Frendo, hija qasmet il-wirt taghha in kwantu ghal nofs bejn l-erbat itfal ta' Salvatore Frendo u n-nofs l-iehor bejn Dottor Giuseppe Frendo (in kwantu ghal nofs tan-nofs ossia kwart) u Alice Frendo (in kwantu ghal terz ta' nofs ossia sest indiviz in piena proprjeta` u l-uzufrutt tul hajjitha fuq sest indiviz (*due terze parti della detta meta' di meta'*)), liema sehem kellu jghaddi fuq it-tfal naxxituri ta' Alice Frendo, jew fin-nuqqas fuq Dottor Giuseppe Frendo, kif spjegat qabel.

Kwindi tabilhaqq jirrizulta li hemm zball fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi appellati meta donnhom jghidu li Alice Mercieca wirtet zewg terzi u ghalhekk isegwi li l-ewwel Qorti kienet zbaljata safejn ghamlet taghha l-istess sottomissjonijiet. Madankollu dan l-aggravju xorta ma jistax ikollu rizultat pozittiv fl-ezitu tal-appell tas-socjeta` appellanti. Dana jinghad peress illi, fl-ewwel lok it-talbiet attrici kienu limitati ghal terz mill-proprjeta` in kwistjoni u mhux zewg terzi, kwindi ma jistax ikun li fis-sottomissjonijiet jigu vantati ishma li ma jirrizultawx mit-talbiet attrici u fi kwalunkwe kaz, kif inghad qabel fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti, taht l-ewwel aggravju, wara ezami tal-atti in kawza, jirrizulta li safejn il-pretensjonijet tal-atturi konsistenti minn terz indiviz fuq il-proprjeta` in kwistjoni, jirrizultaw debitament ippruvati, l-izball tal-atturi fin-nota ta'

sottomissjonijiet ma jbiddel xejn. Isegwi li lanqas it-tieni aggravju ma huwa ta' xi beneficcju ghas-socjeta` appellanti.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tas-socjeta` appellanti, dak fejn jinghad minnha li sar apprezzament hazin tal-provi prodotti u tal-kalkoli korretti tas-sehem in kwistjoni. Fir-rigward ta' dan l-aggravju tas-socjeta` appellanti, li bazikament jattakka l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tirrileva, kif kellha diversi drabi okkazzjonijiet ohra li taghmel, li bhala regola, hija ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti, jekk tara li dik il-Qorti setghet legalment u ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha. Din il-Qorti ta' revizjoni tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod li jekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bbazata fuqu, tkun qed issir ingustizzja manifesta lejn xi parti. (Ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2001, fil-kawza fl-ismijiet **Paul Formosa v. Salvu Debono** fost diversi ohrajn).

Taht dan l-aggravju filwaqt li ssir referenza estensiva ghall-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Arturo Leone Ganado tat-23 ta' Novembru, 1905, izda hawn jinghad li fil-fehma tas-socjeta` appellanti Alice Mercieca kellha b'kollox sest indiviz tal-proprjeta` in kwantu parti minn tnax provenjenti

mill-wirt ta' Pietro Paolo Frendo u parti minn tnax provenjenti mill-wirt ta' Maria Frendo.

Madankollu din il-Qorti ma taqbilx ma' dawn il-kalkoli tas-socjeta` appellanti, in kwantu hija ticcita l-ishma rizultanti mit-testment ta' Maria Frendo tat-28 ta' Dicembru, 1892, li kif inghad qabel wara l-mewt ta' hutha Salvatore Frendo u Pietro Paolo Frendo, inbidel darbtejn permezz ta' zewg testmenti ohra tat-30 ta' Gunju, 1896 u tat-8 ta' Mejju, 1901, sabiex l-ishma tal-eredi ta' Maria Frendo gew riveduti, kif spjegat qabel, sabiex Alice Mercieca wirtet *un terzo di tale meta'* ekwivalenti ghall-sest indiviz in piena proprjeta`, kif ukoll l-uzufrutt fuq *due terzi di tale meta'* ossia terz. Kif ukoll, ma jinghatax qies xieraq mis-socjeta` appellanti, ghall-effetti tal-kuntratt ta' divizjoni tat-23 ta' Novembru, 1905.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni moghtija mis-socjeta` appellanti ghall-kuntratt ta' divizjoni meta ssostni li skont l-istess kuntratt, sehem Alice Mercieca huwa ta' wiehed minn sitta u mhux ta' terz indiviz. Dan jinghad peress li l-iskop ta' kuntratt ta' divizjoni, inkluz dak in kwistjoni, huwa fis-sens li minflok li persuna jkollha sehem indiviz minn bosta proprjetajiet, id-drittijiet ta' kull persuna jigu konsolidati f'porzjonijiet partikolari u fuq proprjetajiet partikolari. Hekk meta jinghad li Alice Mercieca flimkien mal-kuraturi ghat-tfal naxxituri taghha (u fin nuqqas lil Dr. Giuseppe Frendo) messha z-zewg porzjonijiet minn tmienja hawn

qabel imsemmija, jigifieri l-ewwel u t-tmien porzjon (li fiha hemm inkluz l-art in kwistjoni), il-qasma tal-proprjetajiet saret effettiva, salv li l-porzjonijiet ta' Alice Mercieca kellhom jinqasmu ulterjorment skont kif inghad qabel - dawn kienu f'sehem ta' terz f'isimha u f'sehem ta' zewg terzi f'isem it-tfal naxxituri taghha u fin-nuqqas f'isem ta' Giuseppe Frendo. Ladarba Alice Mercieca ma kellhiex tfal, zewg terzi mill-istess porzjonijet, inkluz fuq l-art in kwistjoni, gew assenjati lil Giuseppe Frendo. Isegwi li dan huwa l-massimu tal-kwota ereditarja li setghet giet trasferita mill-eredi ta' Giuseppe Frendo, favur is-socjeta` appellanti. Ghalhekk is-socjeta` appellanti ma setghet qatt titrasferixxi favur il-konvenuti sehem ta' hames partijiet minn sitta indiviz tal-ghalqa msejha "tac-Cens", permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Jannar, 2002.

Isegwi li lanqas dan l-ahhar aggravju ma jimmerita li jintlaqa'. Kwindi din il-Qorti, bhal ta' qabilha, ghalkemm ghal ragunijiet differenti, tinsab sodisfatta mill-pretensjonijiet tal-atturi appellati ta' terz indiviz fuq l-art in kwistjoni u jsegwi li t-talbiet attrici tabilhaqq jimmeritaw li jintlaqghu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` kjamata in kawza Ruggier Holdings Company Limited billi tichad l-istess, filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-10 ta' Dicembru, 2013, fl-ismijiet premessi fis-shih. Bl-ispejjez tal-prim'istanza jithallsu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez ta' dan l-appell,

ghandhom jithallsu mis-socjeta` appellanti Ruggier Holdings Company Limited.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm