BEJGH B'LICITAZZJONI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Mejju 2019

Kawza Numru : 23
Rikors Guramentat Numru : 369/2016/LSO

Carmelo sive Carl Debono [KI 582676M], Theresa Debono [KI 1015546M], u b' digriet tas-6 ta' April *stante* l-mewt ta' Theresa Debono fil-mori tal-kawza l-atti gew trasfuzi f'isem Joseph Debono [KI 381774M], Carmelo sive Carl Debono [KI 582674M], u Mark Anthony Debono [KI 124390], Joseph Debono [KI 381774M], u b' digriet tat-22 ta'

Gunju 2017 l-atti gew trasfuzi f' isem Carmelo sive Carl Debono [KI 582676M], u Mark Anthony Debono [Kl 124390M] *stante* l-mewt ta' Joseph Debono fil-mori tal-kawza, u Mark Anthony Debono [Kl 124390M]

vs

Joseph Debono [KI 8643M], Moses Debono [KI 404546M] u b' digriet tal-15 ta' Novembru 2016 *stante* l-mewt ta' Moses Debono fil-mori tal-kawza l-atti gew trasfuzi f' isem Giovanna Debono [KI 579544M], Charles Debono [KI 473075M] u Evan Debono [KI 160279M], u Ignatius Debono [KI 300540M]

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta' Carmelo Sive Carl Debono [KI 582676M], Theresa Debono [KI 1015546M], Joseph Debono [KI 381774M], u Mark Anthony Debono [Kl 124390M] ghall-bejgh b'licitazzjoni tal-fond numru 39A (gja

40), Triq il-Knisja, Haz-Zebbug (Malta) u tal-fond numru 3, Triq De Rohan, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta), kif ukoll ghall-qasma tal-flejjes li kienu jew ghadhom depozitati f'banek f'isem il-mejta Carmela Callus [KI 340012M] u l-oggetti tad-deheb, tal-fidda u ta' hagar prezzjuz appartenenti lill-istess Carmela Callus [KI 340012M], datat 9 ta' Mejju 2016 fejn bir-rispett u bil-gurament ikkonfermaw:-

Illi l-esponenti huma komproprjetarji flimkien mal-konvenuti tal-fond numru 39A (gja 40), Triq il-Knisja, Haz-Zebbug (Malta) u tal-fond numru 3, Triq De Rohan, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta);

Illi l-esponenti huma komproprjetarji flimkien mal-konvenuti tal-flejjes li kienu jew ghadhom depozitati f'banek f'isem il-mejta Carmela Callus [KI 340012M] u tal-oggetti tad-deheb, tal-fidda u ta' hagar prezzjuz appartenenti lill-istess Carmela Callus [KI 340012M];

Illi l-esponenti solidament ghandhom is-sehem ta' wiehed minn erbgha indiviz (1/4) fi pjena proprjetà tal-beni *de quo*;

Illi *ictu oculi*, l-imsemmija fondi immobbli mhumiex komodament divizibbli bejn l-imsemmija komproprjetarji;

Illi allura, l-imsemmija fondi immobbli ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex il-prezz taghhom jinqasam bejn il-komproprjetarji *ai termini* tal-artikolu 515 *et seq*. tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

Illi allura wkoll, l-imsemmija flejjes u oggetti ghandhom jigu divizi bejn il-komproprjetarji *ai termini* tal-artikolu 496 *et seq*. tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), u fil-kaz li l-oggetti msemmija ma jistghux jigu divizi, jinbighu b'licitazzjoni sabiex il-prezz taghhom jinqasam bejn il-komproprjetarji *ai termini* tal-artikolu 515 *et seq*. tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-fond numru 39A (gja 40), Triq il-Knisja, Haz-Zebbug (Malta) u l-fond numru 3, Triq De Rohan, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta) mhumiex komodament divizibbli bejn l-imsemmija komproprjetarji;

2. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond numru 39A (gja 40), Triq il-Knisja, Haz-Zebbug (Malta) u tal-fond numru 3, Triq De Rohan, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta) sabiex il-prezz taghhom jinqasam bejn l-imsemmija komproprjetarji *ai termini* tal-artikolu 515 *et seq*. tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tordna d-divizjoni tal-flejjes li kienu jew ghadhom depozitati f'banek f'isem il-mejta Carmela Callus [KI 340012M] u l-oggetti tad-deheb, tal-fidda u ta' hagar prezzjuz appartenenti lill-istess Carmela Callus [KI 340012M], u fil-kaz li l-oggetti msemmija ma jistghux jigu divizi, jinbighu b'licitazzjoni sabiex il-prezz taghhom

jinqasam bejn il-komproprjetarji *ai termini* tal-artikolu 515 *et seq*. tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

4. Tappunta, fil-kaz tal-kunsens tal-kompropjetarji kollha, Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgh tal-fond numru 39A (Aja 40), Triq il-Knisja, Haz-Zebbug (Malta) u tal-fond numru 3, Triq De Rohan, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta) fil-jum, hin u lok li ghandhom jigu stabbiliti fis-sentenza minn din l-Onorabbli Qorti u tappunta kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

5. Tappunta, fil-kaz tal-kunsens tal-kompropjetarji kollha, Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' divizjoni tal-flejjes li kienu jew ghadhom depozitati f'banek f'isem il-mejta Carmela Callus [KI 340012M] u tal-oggetti tad-deheb, tal-fidda u ta' hagar prezzjuz appartenenti lill-istess Carmela Callus [KI 340012M] fil-jum, hin u lok li ghandhom jigu stabbiliti fis-sentenza minn din l-Onorabbli Qorti u tappunta kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Lulju 2016.

Rat ir-risposta mahlufa ta' Joseph Debono [KI 8643M] u Ignatius Debono [KI 300540M] datata 10 ta' Gunju 2016 (fol 10) fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu Joseph

Debono kkonferma li huwa jaf personalment bis-segwenti :

Dwar il-Fatti.

1. Illi l-ewwel paragrafu attrici ma huwiex kontestat izda jigi rilevat l-komproprjeta` derivanti mill-wirt ta' Carmela Callus [KI 340012M] jinkludi wkoll sehem indiviz ta' kwart tal-fond No 4 Alley 1, Main Street, Zebbug. Dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni li kien sar wara l-mewt ta' Carmela Callus f' April 1990. Kopja ta' din l-ircevuta hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.

2. Illi l-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu attrici huma kontestati kompletament bhala infondati fil-fatt u fid-dritt: ma fadal l-ebda hwejjeg mobbli u/jew flus ghaliex l-oggetti li kienet halliet id-decujus Carmela Callus kienu gew divizi mill-werrieta taghha;

3. Illi ghall-ahjar konjizzjoni tal-Qorti jigi rilevat li l-awtur ta' l-atturi (u cioe` r-ragel ta' Theresa Debono u missier l-atturi l-ohra) kien ha s-sehem tieghu tal-flus u l-oggetti u ghamara li kien ghad fadal u kien ta' rcevuta ta' dan fl-14 ta' Lulju 1991 (li kienet iffirmata mill-werrieta kollha). Kopja ta' dan l-ircevuta hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B.

4. Dwar it-tielet paragrafu ma huwiex ikkontestat li sehem l-atturi mill-wirt ta' Carmela Callus kien ta' kwart indiviz.

5. Dwar ir-raba' u l-hames paragrafu jekk il-proprjeta` hijiex komodament divizibbli jrid jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti; fi kwalsiasi kaz jigi rilevat li din il-qasma tista' tigi marbuta ma' talbiet ohra li l-atturi qeghdin jaghmlu ghal qsim ta' proprjeta komuni anke mal-intimati biex b'hekk kulhadd ikun jista' jiehu is-sehem tieghu fi proprjeta` u mhux flus;

6. Illi fir-rigward tas-sitt paragrafu attrici ma fadal ebda flejjes u oggetti li ghandhom jigu divizi bejn il-kompropjetarji;

7. Illi ghal ahjar konjizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti jigi rilevat li kera tal-fond f'De Rohan Street, jithallas lil Joseph Debono u dan dejjem kien lest li jaghti lill-atturi sehemhom ta' dik il-kera, avolja ma hiex mitlub. Dwar din il-kera jigi rilevat li l-intimati kienu ddepozitaw is-sehem tal-kera ta' l-atturi dovut sas-sena 2010 (flimkien ma' flejjes ohra) b'cedola taht l-awtorita` ta' dina l-Onorabbli Qorti, liema cedola ggib in-numru 833/2010 u kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument C;

8. Illi ghal kull buon fini jigi rilevat li l-esponenti Joseph Debono kien gabar il-kera li hemm fuq il-fond 3, Triq De Rohan, Sqaq Nru 1, Haz Zebbug (Malta) ghal perijodu mis-sena 2010 sa din is-sena u l-istess Joseph Debono huwa, u *del resto* dejjem kien, dispost li jaghtihom is-sehem taghhom ta' dik il-kera ta' sitt snin.

L-eccezzjonijiet:

Preliminarjament:

1. Illi fl-ewwel lok jigi rilevat li t-talba attrici hija nammissibbli u rritu inkwantu ma huwiex konsentit li tintalab divizjoni parzjali mill-assi t' eredità;

2. Illi fit-tieni lok u ghal kull buon fini jigi rilevat li l-esponenti jaqblu mat-talba biss purchè dik il-qasma tkun ta' l-eredità shiha u ghalhekk tkun a saldu finali u rrevokabbli ta' kull kompropjeta` u kull kwistjoni li jista' jkun hemm derivanti mill-wirt ta' Carmena Callus bejn il-partijiet bhala werrieta taghha;

3. Illi fit-tielet lok, jigi rilevat li l-flus u oggetti li kienu hemm kienu gja gew divizi mill-awtur tad-dritt tar-rikorrenti u l-partijiet fis-sena 1991 u kienet nghatat ircevuta a saldu ta' dawk il-pretenzjonijiet;

4. Illi ghalhekk fir-raba' lok it-tielet u l-hames talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha nkwantu ma hemmx oggetti jew flus appartenenti l-wirt;

5. Salv eccezzjonikjiet ohra fil-fatt u fid-dritt.

Rat ir-risposta guramentata ta' Moses Debono (ID 404546M) datata 10 ta’ Gunju 2016 a fol 21 tal-process fejn eccepixxi bir-rispett u kkonferma bil-gurament tieghu:

1. Illi l-kawza odjerna hija talba ghall-qsim tal-wirt tal-kompjanta Carmela Callus li mietet fl-10 ta' Dicembru 1989 u l-wirt taghha iddevolva fuq il-partijiet permezz tat-testment tad-19 ta' Marzu 1983 fl-Atti tan-Nutar Nicola Said hawn anness u mmarkat Dok A u ghalhekk fl-ewwel lok irrid jigi stabbilit fiex kien jikkonsisti il-wirt ta' l-imsemmija Carmela Callus.

2. Illi *in oltre* irrid jigi stabbilit jekk il-beni tal-wirt ta' l-imsemmija Carmela Callus humiex komodament divizibbli bejn il-partijiet, liema kunsiderazzjoni ghandha issir fuq il-wirt kollu u mhux fuq kull proprjeta` mobbli jew immobbli individwalment.

3. Illi l-esponenti in principju ma joggezzjonawx ghall-qsim tal-beni tal-wirt ta' Carmela Callus u/jew ghall-bejgh tal-beni mobbli u immobbli b'licitazzjoni jekk il-wirt m'huwiex komodament divizibbli u ghall-qsim tal-flus.

4. Illi f'kull kaz, il-valur moghti lill-proprjeta` fond Nru 3, Triq De Rohan, Sqaq Nru 1, Haz-Zebbug ghandu jkun dak ta' liberu u frank minkejja li hemm lokazzjoni minn ta' qabel is-sena 1995 vigenti, u dan ghaliex l-inkwilina tal-fond hija mara anzjana ta' oltre 80 sena, gia qeghda rikoverata gewwa dar ta' l-anzjani, u ghalhekk kunsidrati c-cirkostanzi tal-kirja ikun ta' pregudizzju ghall-partijiet jekk din il-proprjeta` tigi stmata kif soggetta ghall-kirja vigenti.

5. Illi f'kull kaz l-esponenti m'ghandux ibati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri *stante* illi huwa dejjem kien dispost sabiex

jersaq ghall-qsim tal-wirt tal-kompjanta Carmela Callus u/jew li jinbieghu l-proprjetajiet immobbli taghha, haga li ma saritx unikament minhabba l-intransigenza tal-ante-kawza ta' l-atturi, ossija Alfred Debono, u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Illi f'kull kaz l-esponenti m'ghandux ibati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri u dan *stante* illi l-esponenti qatt ma gie interpellat, la guddizzjarjament u lanqas b'mod iehor, sabiex jersaq ghall-qsim tal-wirt tal-kompjanta Carmela Callus haga li kien dejjem dispost jaghmel.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rikors ta' l-atturi tal- 24 ta' Ottubru 2016; rat in-nota tal-werrieta prezuntiva tat-8 ta' Novembnru 2016 fejn iddikjaraw l-interess taghhom. Rat l-artikolu 807 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ordnat ghalhekk li l-atti ta' Moses Debono li miet fil-mori jigu trasfuzi f'isem il-werrieta tieghu cioe` l-armla tieghu Giovanna u wliedu Charles u Evan ahwa Debono u ordnat li jsiru l-korrezzjonijiet fl-atti kull fejn ikun mehtieg; u dan kif jidher bid-digriet moghti fil-15 ta' Novembru 2016 a fol 122 tal-process.

Rat ir-rikors ta' Joseph Debono [KI 381774M], Carmelo sive Carl Debono [KI 582676M] u Mark Anthony Debono [KI 124390M] datata 6 ta' Marzu 2017 a fol 131 tal-process fejn l-esponenti qeghdin *ai termini* tal-artikolu 806 tal-Kodici ta' Organizzazzzjoni ghaliex m' ghandhiex – tordna li l-atti tal-kawza odjerna f'isem rikorrent Theresa Debono nee

Farrugia [KI 1015546M] jghaddu fil-persuna tar-rikorrenti l-ohra u cioe` tal-esponenti Joseph Debono [KI 381774M], Carmelo Sive Carl Debono [KI 582676M], u Mark Anthony Debono [KI 124390] u tordna lir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali sabiex jaghmel il-korrezzjonijiet mehtiega; u l-Qorti, wara li ordnat in-notifika, laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzzjoni fil-gudizzju f'isem ir-rikorrenti minflok Theresa Debono *stante* li mietet fil-mori, u dan kif jidher bid-digriet moghti fis-6 ta' April 2017 (fol 143).

Rat il-vebal tas-seduta tal-Hamis, 22 ta' Gunju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-atturi Avukati ahwa Debono, Dr Daniel Buttigieg u Dr Manuel Galea li qed jassocja ruhu ma' Dr Mark Refalo. Dr Debono ghadda kopja tar-rikors tat-trasfuzjoni tal-atti, ipprezentat illum, lid-difensuri prezenti 'seduta *stante*'. Il-Qorti rat ir-rikors tal-atturi tat-22 ta' Gunju 2017. Id-difensuri tal-intimati rrimettew ruhhom. Il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li l-atti ta' Joseph Debono jigu trasfuzi f'isem Dr Carmelo sive Carl Debono u Dr Mark Anthony Debono, u ordnat li jsiru l-korrezzjonijiet mehtiega. Billi l-Qorti jidhrilha li jehtieg jinhatar Perit Tekniku sabiex jirrelata jekk l-fondi in divizjoni humiex komodament divizibbli u f'tali kaz jipprospetta pjan ta' divizjoni u kif ukoll biex jaghmel stima tal-istess fondi, innominat lill-Perit Tekniku Godwin Abela, prezenti fl-Awla, ghal dan l-iskop, l-ispejjez jigu divizi bejn il-kontendenti skont l-ishma rispettivi taghhom. Il-kawza giet differita ghat-rapport peritali, kif ukoll ghall-informazzjoni dwar l-provi li ghandhom jissokktaw quddiem l-Assistenta Gudizzjarja, ghas-16 ta' Novembru 2017 fid-9:30a.m.

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tal-Hamis, 28 ta' Frar 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u l-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri Dr Carmelo Debono, Dr Mark Refalo u Dr Daniel Buttigieg, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Id-difensuri tal-partijiet qablu li ghandhom jigu ammessi oblaturi barranin ghal bejgh in licitazzjoni. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Mejju 2019 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti, minhabba li ma jridux jibqghu izjed fi stat ta' komproprjeta` rigward il-fond 39A (gja 40) Triq il-Knisja, Zebbug u l-fond numru 3, Triq De Rohan, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug, qed jitolbu li jigi dikjarat li l-beni in komun mhumiex komodament divizibbli, konsegwentement qed jintalab il-bejgh b'licitazzjoni sabiex il-partijiet ikunu jistghu jiehdu l-kwoti rispettivi taghhom. Inoltre`, qed tintalab ukoll, divizjoni tal-flejjes depozitati f'banek f'isem id-defunta Carmela Callus, u tal-oggetti tad-deheb, fidda u hagar prezzjuz, f'isem l-istess defunta Carmela Callus, u f'kaz li dawn l-oggetti ma jistghux jigu divizi jigi ordnat il-bejgh b'licitazzjoni taghhom.

Illi l-intimati Joseph Debono u Ignatius Debono sostnew li l-komproprjeta` derivanti mill-wirt ta' Carmela Callus tinkludi wkoll sehem indiviz ta' kwart tal-fond No.4 Alley 1, Main

Sstreet Zebbug, ghalhekk gie sostnut li jaqblu mat-talba biss purche` dik il-qasma tkun tal-eredita` shiha, biex tkun a saldu ta' kull komproprjeta`. Gie eccepit ukoll, li ma fadal ebda hwejjeg mobbli jew flus li halliet id-decujus Carmela Callus, fil-fatt ir-ragel ta' Theresa Debono, Alfred Debono, kien ha s-sehem tieghu tal-flus u oggetti, u kien ta ricevuta lill-werrieta kollha datata 14 ta' Lulju 1991, esebita bhala Dok B.

Min-naha l-ohra, l-intimat Moses Debono, eccepixxa li fl-ewwel lok, irid jigi stabbilit f'hiex jikkonsisti l-wirt ta' Carmela Callus. Inoltre`, gie sostnut, li hu ma joggezzjonax ghall-qasma, izda l-valur tal-proprjeta` 3, Triq De Rohan, Zebbug ghandu jkun dak ta' liberu u frank *stante* li l-inkwilina fih hija anzjana ta' tmenin sena li diga rikoverata fid-dar tal-anzjani, ghalhekk ikun ta' pregudizzju ghall-partijiet jekk il-valur tal-fond jitqies bin-nies fih. Illi billi qatt ma oggezzjona ghall-qasma, qal li m'ghandux ibati l-ispejjez.

Provi:

Joseph Debono xehed permezz ta' affidavit (fol 186) u qal, li hu kien inkarigat jiehu hsieb l-affarijiet ta' Carmela Callus wara mewtha. Qal li d-defunta Carmela ma kinitx mizzewga u qatt ma hadmet, illi meta mietet kien mar ma' hutha l-ohra, Nazju, Alfred u Mose' li kollha kienu werrieta, u kienu sbarazzaw il-post minn oggetti u kienu ddividewhom billi tellghuhom bix-xorti, u ma kienx hemm deheb, fidda jew hagar prezzjuz. Semma li tant hu hekk, li fid-denunzja kien iddikjara li apparti l-proprjeta` immobbli, kull ma kellha d-defunta kien ghamara. In segwitu qal, li wara li ddividew il-flus fil-kont bankarji u l-oggetti mobbli, kienu ffirmawlu li

kuntenti b'din il-qasma, liema dokument hu esebit bhala Dok B. Qal li huma l-ahwa kienu jafu li z-zija defunta f'hajjitha kienet tat l-oggetti tad-deheb u l-gojjellerija taghha lil ohtu Doreen Micallef. Hu kkonferma, dwar il-kirja fil-fond numru 4, Alley 1, Main Street, Zebbug giet terminata fl-ahhar ta' Marzu 2018 u gabu c-cwievet lura.

Theodora sive Doreen Micallef xehdet permezz ta' affidavit (fol 217) qalet li kellha zija xebba Carmela Callus, li kienet oht ommha. Spjegat li wara li kienet tatha l-gojjellerija, d-deheb u l-hagar prezzjuz kollu taghha marret toqghod id-dar maghha, u dan gara xi tletin sena ilu. Semmiet li wara xi snin iz-zija riedet tmur lura d-dar taghha u hekk ghamlet u zammet l-affarijiet li kienet tatha, li baqghu ghandha.

Carmel Debono xehed permezz ta' affidavit (fol 224) u qal, li missieru Moses Debono kien wiehed mill-werrieta taz-zija tieghu Carmela Callus. Semma li l-assi ta' Carmela Callus kienu jikkonsistu fil-fond 3, Triq de Rohan, Sqaq numru 1, Zebbug, u l-fond fi Triq il-Knisja, Zebbug. Semma li ghalkemm il-fond fi Triq De Rohan kien mikri lil terzi b'kirja antika ta' qabel l-1995, l-inkwilina rritornat ic-cwievet *stante* li marret tghix f'dar tal-anzjani. Qal li ma nstabx kompromess bejn il-werrieta u ma gewx mibjugha l-proprjetajiet minhabba l-agir ta' Alfred Debono. Zied ighid li missieru ghandu ohtu Theodora, li ma kinitx werrieta ta' Carmela Callus, minhabba l-fatt li Carmela Callus kienet iddonatilha d-deheb u l-gojjelli f'hajjitha, ghalhekk jikkonferma li m'hemmx dehebijiet x'jinqasmu. Qal ukoll li Carmela Callus ma kellhiex kontijiet il-bank, u mal-mewt taghha kellha kontanti li kienu tqassmu bejn l-eredi kollha.

Evan Debono xehed permezz ta' affidavit (fol 225) u qal, li hu flimkien ma' huh u ommu huma eredi ta' kwart indiviz tal-wirt taz-zija. Spjega li dan il-wirt ghadda fuq Moses Debono, li wiret flimkien ma' hutu Alfred, Ignatius u Joseph. Semma li l-wirt in kwistjoni jikkonsisti f'zewg fondi, numru 3, Sqaq numru 1, Triq De Rohan, Zebbug, u l-fond fi Triq il-Knisja Zebbug. Qal li ghalkemm Carmela Callus kellha xi deheb dawn tathom lil Theodora f'hajjitha. Zied ighid li hu kien dejjem lest li jasal ghal ftehim, izda kien Alfred li kien ifixkel biex jintlahaq kompromess.

<u>Rapport tal-Perit Godwin Abela:</u>

B'digriet ta' din il-Qorti tat-22 ta' Gunju 2017, gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala perit arkitett (fol 146) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 176 *et sequens* tal-process. Fir-rapport tieghu, hu ta deskrizzjoni taz-zewg fondi, u gie kkonfermat, li l-proprjetajiet in kwistjoni mhumiex komodament divizibbli. Illi gie kkonstatat mill-istess Perit mahtur, li stma l-valur tal-fond numru 3, Sqaq numru 1, Triq de Rohan, Zebbug, fl-ammont ta' mitejn u erbghin elf ewro (Ewro 240,000). Hu stma l-fond 39A (gja 40) Triq il-Knisja, Zebbug fl-ammont ta' erbatax-il elf ewro (Ewro14,000). Iz-zewg fondi in kwistjoni gew valutati bhala vakanti.

Illi in segwitu, ma saritx talba ghal periti perizjuri, fit-terminu taz-zmien hekk kif stabbilit mil-ligi.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimati Joseph u Ignatius Debono</u>.

Illi gie eccepit fl-ewwel lok, li t-talba tar-rikorrenti hija inammissibbli in kwantu ma huwiex konsentit li tintalab divizjoni parzjali mill-assi eredituarj.

Il-gurisprudenza taghna tiddistingwi bejn divizjoni parzjali f'kaz ta' divizjoni ta' beni ereditarji u divizjoni parzjali ta' beni mizmuma in komuni.

Huwa pacifikament affermat li divizjoni parzjali f’talba ghal divizjoni meta l-art mertu tal-kaz hija provenjenti minn wirt mhijiex ammissibbli, jekk ma jkunx hemm il-kunsens tal-kontendenti kollha.

F’dan il-kuntest, huwa ferm relevanti li din il-Qorti tenuncja l-principji ribaditi mill-Qrati taghna:-

Fil-kaz **Giorgio Pulo vs Francesco Pulo**, P.A. (WH) deciza fl-1 ta’ Frar 1936, XXIX.ii.940, inghad:

“*Illi per regola d-divizjonijiet parzjali ma humiex ammissibbli, ghaliex id-divizjoni ghandha l-iskop li tittermina l-komunjoni u kwindi jidher guridikament kontrasens li ssir divizjoni u intant jibqa’ komunjoni. Imma l-kunsens tal-kollitiganti jista’ jiggustifika eccezzjoni ghal din il-massima ... ... Inoltre`, l-gudikant meta hemm il-kunsens tal-kollitiganti kollha, ghandu jsegwi kemm jista’ jkun il-massima “judicem in pradis dividendis quod omnibus utilissimum est, vel quod malint litigatores sequi convenit.”* Dan il-kuncett gie wkoll ribadit fil-kaz **John Mallia vs Alfred Cassar et**, P.A. (GV) deciza fit-3 ta’ Ottubru 1996. (Ara wkoll **Spiridione Curmi et vs Salvatore Curmi**, Qorti tal-Kummerc, deciza fil-21 ta’ Ottubru 1992, **Inez Attard vs Edwin Attard et**, P.A. (RCP)

deciza fid-9 ta' Jannar 2001, **Maria Assunta Casha et vs Joseph Mary Cutajar et**, P.A. deciza fit-18 ta' Gunju 2004).

Fil-kaz, **Tereza Farrugia et vs Giuseppe Camilleri et**, Qorti tal-Appell Inferjuri (PS) deciza fl-10 ta' Marzu 2004, inghad:

"*Kif jinsab ukoll pacifikament akkolt fuq l-insenjament tal-**Laurent** "Principi di diritto Civile" Vol. X para 291) "l-uniku mezz li kien ikun validu ghall-affettwazzjoni ta' qasma parzjali kien ikun il-kunsens unanimi tal-kollitiginati – f'liema kaz biss ir-regola li divizjoni parzjali mhijiex ammissibbli ccedi l-kamp di fronte ghall-volonta` unanimi tal-interessati." (**Kollez. Vol. XXXV pI p458**).*

Fil-kaz in ezami, gie eccepit li oltre` ghaz-zewg proprjetajiet imsemmija fir-rikors odjern, li dwarhom irrelata l-Perit Tekniku, hemm proprjeta ohra fil-wirt - sehem indiviz ta' kwart tal-fond Numru 4, Alley 1, Main Street, Zebbug, kif jirrizulta mid-Denunzja tas-Successjoni ta' Carmela Callusypprezentata fis-6 ta'April 1990, liema kopja hija annessa bhala Dok A mar-risposta ta' l-intimati (fol 14-15). Illi proprju ghal dan il-motiv, giet sollevata din l-ewwel eccezzjoni. In sostenn ghall-ewwel eccezzjoni, fit-tieni eccezzjoni, gie eccepit li huma jaqblu mat-talba purche` l-qasma tkun tal-eredita` shiha.

Madankollu, jirrizulta li m'hemm l-ebda oggezzjoni ghall-qasma taz-zewg proprjetajiet imsemmija fir-rikors promotur, bhala beni tal-wirt ta' Carmela Callus, ladarba mhumiex komodament divizibbli, ghar-raguni ta' pratticita` sabiex kull komproprjetarju jiehu r-rikavat skont is-sehem tieghu. Fin-nota taghhom a fol 33 tal-process, ir-rikorrenti iddikjaraw li l-

proprjetajiet in mertu kienu jappartjenu fl-intier taghhom lill-Carmela Callus.

Kwindi *stante* li l-komparenti kollha f'din il-kawza huma flimkien l-unici eredi tal-istess decujus, din il-Qorti taqbel li tista' tghaddi biex tipprovdi ghal-licitazzjoni taghhom.

Jirrizulta wkoll, li fir-risposta tal-intimat Moses Debono, fit-tielet eccezzjoni tieghu, sostna li in principju ma joggezzjonax ghall-qsim tal-beni tal-wirt ta’ Carmela Callus u/jew ghall-bejgh ta’ beni immobbli b’licitazzjoni jekk il-wirt mhuwiex komodament divizibbli.

Ghaldaqstant, tichad, din l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimati.

L-EWWEL U T-TIENI TALBIET ATTRICI

Kunsiderazzjonijiet ta’ Dritt:

Fil-kawza **“Grech Carmelo vs Dr. Tonio Azzopardi”** deciza fit-28 ta’ Jannar 2005 intqal:

“*Illi l-kwistjoni tal-bejgh b’licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa’ iktar bi shab ma’ ohrajn, hija regolata bl-artikolu 515 sa 523 tal-kodici civili. Illi skont l-artikolu 518(1), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b’licitazzjoni, ma hija mehtiega l-ebda formalita, u tista’ ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta’ liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f’idejn il-Qorti.*"

Il-bejgh b'licitazzjoni hu regolat bl-artikolu 515 *et sequitur* tal-Kap 16.

Illi ghalkemm il-bejgh b'licitazzjoni ta' beni immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew ghax ma jkunx hemm fehma wahda bejn is-sidien kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi segwita hija mhollija f'idejn il-Qorti.[1] *(*Ara f'dan is-sens **"Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et"** P.A. – 22 ta' Jannar 1999).

Illi t-talba sabiex gid immobbli mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-principji ewlenin li jsawru l-istitut tal-ligi li titkellem dwar gid komuni. Fost dawn il-principji, hemm il-principju assodat li kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni indivizi in natura. **(artikolu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta)** u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din ir-regola.[2] Inoltre`, hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' jzomm haga in komun ma' haddiehor. (**Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Il-Qorti ghandha tinvestiga jekk il-beni indivizi huma komodament divizibbli. F'dan l-ezercizzju, l-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-imposizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirrizultawx indaqs. (**artikoli 505 u 506 tal-Kap 16**).

---

[1] Artikolu 521(1) tal-Kap 16.

[2] Ara ad ez. Sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948, moghtija mill-On. Qorti ta' l-Appell fil-kawza **"Nazzareno Xuereb vs Giovanni Dimech et"** citata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz "**Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs in-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono pro et noe**. et – dec.fid-29 ta' April 2005; App Civ:5.3.1954 fil-kawza fl-ismijiet **Baldacchino et vs Baldacchino** (Koll.Vol:XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawza fl-ismijiet **Fleri vs Portelli** (kollez. Vol.XlIII.ii.657)

Fil-kaz **"Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech"** P.A.- 8 ta' Marzu 1983 intqal:

"*Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz ta' divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."* L-istess principju jghodd *"Meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati."* **"Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe"**. P.A. 6 ta' Marzu 1948).

Fil-kawza **"Herbert Conti vs George Tonna"** P.A. 24 ta' Marzu 1983 inghad:

*"Mill-banda l-ohra **l-artikolu 552 tal-Kodici Civili** jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda tal-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom." (*Ara wkoll **"Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et"** P.A. – 22 ta' Jannar 1999).

Fattispecie tal-kaz in ezami:

Fil-kaz in ezami, gie stabbilit li l-beni mhumiex komodoment divizibbli. Hemm il-qbil li l-partijiet ma jridux jibqghu fi stat ta' komproprjeta`, u hemm qbil li l-proprjetajiet formanti parti mill-wirt tad-decujus Carmela Callus ghandhom jinbieghu sabiex il-kondividenti jiehdu r-rikavat skont il-kwoti rispettivi

taghhom. Fil-kaz odjern, jidher car li *in vista* tad-daqs tal-fondi mertu tal-kaz u n-numru ta’ komproprjetarji, l-ahjar mezz huwa dak tal-bejgh b’licitazzjoni.

Referibbilment ghall-istima moghtija mill-Perit Tekniku, fin-nuqqas ta’ kontestazzjoni xierqa jew prova kuntrarja, din il-Qorti ma tarax ghaliex m’ghandhiex tadotta l-istima moghtija mill-Perit Tekniku minnha mahtur. Difatti, Dr. Buttigieg ghall-intimat Moses Debono rrimetta ruhu ghar-rapport. Inoltre`, r-rikorrenti Carmelo u Mark Anthony Debono, ddikjaraw permezz ta’ nota pprezentata fis-26 ta’ April 2018 (fol 210) li m’ghandhom l-ebda oggezzjoni fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela.

Illi jirrizulta mill-assjem tal-provi u mhuwiex ikkontestat, li l-imsemmija zewg proprjetajiet huma vakanti *stante* li l-inkwilina tal-fond fi Triq De Rohan irritornat ic-cwievet u kwindi l-kirja giet terminata.

Fid-dawl ta’ dawn ir-rizultanzi fattwali, r-raba’ eccezzjoni tal-intimat Moses Debono hija sorvolata.

IL-KWOTI EREDITARJI TAL-KONTENDENTI

Illi Carmela Callus istitwiet b'eredi universali u proprjetarji in assoluta ta' gidha lill-Alfred, Joseph, Ignazio u Moses ahwa Debono fi kwoti ugwali bejniethom, cioe` kwart (1/4) indiviz kull wiehed.

Illi r-rikorrenti ahwa Debono huma l-unici zewg ulied ta' Alfred Debono *stante* l-premorjenza ta' ommhom Theresa u huhom Joseph, fil-mori ta' dawn il-proceduri. Kwindi s-sehem taghhom huwa ta' tmien parti (1/8) kull wiehed.

Moses Debono miet fil-mori u s-sehem tieghu iddevolva *ab intestato* kwantu ghan-nofs fuq martu Giovanna u kwantu ghan-nofs l-iehor fuq uliedu Charles u Evan ahwa Debono. Kwindi Giovanna ghandha sehem ta' 1/8 parti u Charles u Evan ghandhom sehem ta' 1/16 kull wiehed.

Joseph (ID 8643M) u Ignatius ghandhom sehem ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed.

Fid-dawl ta' dan kollu premess, ser tghaddi biex tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fondi imsemmija u ser takkolji l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku *ai fini* tal-**artikolu 501(1) tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll tordna l-licitazzjoni tal-immobbli.

Billi ma jirrizultax il-kunsens tal-kontendenti kollha li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' att ta' bejgh tal-fondi in mertu, tichad ir-raba' talba.

<u>It-tielet u l-hames talbiet tar-rikorrenti:</u>

It-tielet u l-hames talbiet tar-rikorrenti, jitrattaw talba ghad-divizjoni ta' flejjes depozitati l-Bank, u deheb, gojjellerija u hagar prezzjuz formanti parti l-assi ereditarji ta' Carmela Callus. Illi gie mitlub, li f'kaz li dawn mhumiex komodament

divizibbli, jinbieghu b'licitazzjoni, sabiex il-partijiet jiehdu r-rikavat skont il-kwoti spettanti lilhom.

Illi wara ezami akkurat tal-provi, irrizulta li Theodora Micallef, li mhix wahda mill-eredi, kienet irceviet id-deheb u l-gojjellerija b'donazzoni minghand Carmela Callus meta kienet ghadha hajja d-decujus. Dan gie kkonfermat mill-istess Theodora Micallef fl-affidavit taghha, fatt li jinsab korroborat mix-xhieda l-ohra. Inoltre` fid-denunzja esebita mar-risposta tal-intimati Joseph Debono u Ignatius Debono, fol 14-15 tal-process, gie dikjarat li l-assi tad-defunta huma l-proprjetajiet imsemmija fir-rikors promotur, u ghamara. Ghalhekk fic-cirkostanzi, ma giex ippruvat li d-decujus halliet deheb, gojjellerija u hagar prezjus fil-wirt taghha.

B'referenza ghall-kera tal-fond De Rohan din kienet tingabar minn Joseph Debono, u s-sehem tal-kera tar-rikorrenti kien gie depozitat. Is-sehem tal-kera tar-rikorrenti dovut sas-sena 2010 jinsab depozitat permezz ta' cedola numru 833/2010 u kopja hija annessa bhala Dok C (fol 18). Madanakollu jirrizulta li dan kien mertu ta' sentenza li ghaddiet in gudikat esebita a fol 192 tal-process u din il-Qorti ghalhekk mhix ser tiehu iktar konjizzjoni ta' dak li jirrigwarda kera dovuta.

Referibbilment ghall-flejjes depozitati l-Bank, jirrizulta li wara l-mewt ta' Carmela Callus, il-werrieta taghha ltaqghu, qasmu l-flus u l-oggetti u ghamara li kien hemm fid-dar tad-decujus. Inoltre, jirrizulta minn Dok B esebit a fol 16-17 tal-process, li fl-14 ta' Lulju 1991, li Joe Debono, Ignatius Debono u Alfred Debono u Moses Debono ddikjaraw u ffirmaw li hadu s-

somma ta’ Lm516 kull wiehed u m'ghandhom l-ebda pretensjoni ohra fuq dan is-suggett. Konsegwentement, fid-dawl tas-suespost, ma jirrizultax, li hemm flus x’jinqasmu bejn il-partijiet.

Ghaldaqstant, din il-Qorti takkolji it-tieni, it-tielet, u s-sitt eccezzjonijiet ta’ l-intimati Joseph u Ignatius Debono.

Fid-dawl tal-premess, tichad it-tielet u l-hames talbiet tar-rikorrenti.

Spejjes Gudizzjarji

Il-partijiet ikkontestaw li jigu addebitati bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri. Da parti tal-intimati gie sottomess li t-tielet u l-hames talbiet kienu kkontestati filwaqt li l-partijiet ma kellhomx oggezzjoni fuq il-bejgh tal-fondi fil-kawza.

Ikkonsidrat, izda, li xorta ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-valur tal-proprjeta' u din il-Qorti kellha tghaddi ghan-nomina ta' perit tekniku sabiex dawn il-valuri jigu stabbiliti.

Inoltre l-proceduri ttwalu billi sfortunatament mietu xi partijiet fil-mori u l-atti kellhom jigu debitament legittimati.

Ghalhekk ma tarax raguni ghaliex m'ghandhiex taddebita l-ispejjez skont l-ishma ereditarji rispettivi tal-partijiet *stante* li d-divizjoni/licitazzjoni tibbenefika lill-komproprjetarji kollha.

III KONKLUZJONI:

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi tiddisponi mill-eccezzjonijiet sollevati kif spjegat fis-sentenza, u kwindi tiddisponi mit-talbiet skont dan li gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-fond numru 39A (gja 40), Triq il-Knisja, Haz-Zebbug (Malta) u l-fond numru 3, Triq De Rohan, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta) mhumiex komodament divizibbli.

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond numru 39A (gja 40), Triq il-Knisja, Haz-Zebbug (Malta) u tal-fond numru 3, Triq De Rohan, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta), bil-procedura mfissra mil-ligi ghall-bejgh bl-irkant, u kif deskritti mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu a fol 176-181, liema rapport ghandu jifforma parti integrali mill-parti dispozittiva f'din is-sentenza, u bil-valuri moghtija hekk:

- 39A (gja 40), Triq il-Knisja, Haz-Zebbug (Malta) - valur stmat ta' erbatax-il elf ewro (€14,000);
- 3, Triq De Rohan, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta)- valur stmat ta' mitejn u erbghin elf ewro (€240,000).

Illi r-rikavat jigi maqsum bejn il-kontendenti skont l-ishma rispettivi taghhom, cioe` kwantu ghal tmien parti indiviz (1/8) kull wiehed lir-rikorrenti Carmelo sive Carl Debono u Mark Anthony Debono, sehem ta' tmien parti (1/8) indiviz favur Giovanna Debono, u sittax-il parti (1/16) indiviz kull wiehed favur Charles Debono u Evan Debono, u kwantu ghal

sehem ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed favur l-intimati l-ohra Joseph Debono u Ignatius Debono.

Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir il-Hamis 12 ta' Settembru 2019 fil-11:00a.m. fil-bini tal-Qorti u kull parti jkollha d-dritt li titlob li oblaturi barranin jigu mistiedna sabiex joffru fil-bejgh b'avviz mahrug f'gurnal lokali mill-anqas sitt ijiem qabel il-jum imholli ghall-bejgh.

3. Tichad it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet ghar-ragunijiet spjegati fis-sentenza.

Tordna li l-ispejjez tal-kawza u tal-licitazzjoni jinqasmu skont il-kwoti hawn fuq imfissra rispettivi tal-partijiet. Kull parti thallas l-ispejjez tat-taxxa li jistghu ikunu minnu/minnha dovuti konnessi mal-bejgh tal-fondi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Mejju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Mejju 2019