QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 20 ta' Mejju 2021

Kawza Numru: 7

Rikors Ġuramentat Numru:- 362/2015 JVC

Pauline Debono (KI 676160)

vs

Pasquale Debono (KI 873652M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Pauline Debono kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni personali tad-29 ta' Awissu 2005 in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja il-komparenti qablu li ghandu jibqa' in komun bejniethom il-

proprjeta immobbli konsistenti f'bicca art diviza mill-art tal-Gandlora, Haz-Zebbug, tal-kejl superficjali ta' circa elf mija hamsa u ghoxrin punt disgha tmienja metri kwadri (1125.98m.k.) tmiss mal-grigal ma' Triq Luigi Fontana, mit-Tramuntana ma beni tal-ahwa Chetcuti u Bernardo Schembri jew aventi kawza minnhom u mal-Lvant ma' ma beni ta' Philip Agius and Sons Limited jew aventi kawza minnha jew irjieh verjuri soggett ghal piz annwu u perpetwu ta' erbghin centezmu (40c) kif deskritta fil-pjanta annessa mal-kuntratt li biha il-komparenti akkwistaw l-istess art u cioe' l-kuntratt tas-17 ta' Jannar tas-sena 1986, komprizi fuq din l-art il-benefikati u ir-razzett u zewg garaxxijiet maghrufa ukoll bhala "Mexico" u "Ex Savage" gja "Ta' Pawlina Cottage";

2. Illi skont l-istess kuntratt ta' separazzjoni personali dan l-immobbli kellu jibqa' jintuza kif kien jintuza dak iz-zmien u cioe' li jkun proprjeta' komuni bi dritt ta' access u uzu ugwali bejn iz-zewg partijiet. Illi b'eghmil tieghu l-intimat sfrutta dan l-uzu komuni kif ser jigi ppruvat;

3. Illi ukoll l-intimat ghamel xi xogholijiet f'dan il-fond minghajr il-kunsens tal-esponenti u bi pregudizzju ghaliha;

4. Illi ukoll, u f'diversi okkazjonijiet, l-intimat gab ruhu, ghadu jgib ruhu u x'aktarx ser ikompli jgib ruhu b'mod dizrispettuz, u/jew abbuziv, u/jew vjolenti fil-konfront tal-esponenti;

5. Illi ukoll, l-intimat qed idahhal f'din il-proprjeta' terzi persuni li huma tfal tieghu minn mara ohra imwielda fi zmien meta z-zwieg bejn il-kontendenti kien ghadu vigenti,

tant li wiehed minnhom, bl-isem Cedric Elmer, sahinstra irregistra l-indirizz tieghu fuq din il-proprjeta';

6. Illi ghal dawn ir-ragunijiet l-esponenti ma tridx tibqa' fi stat ta' komunanza mal-intimat;

7. Illi l-fond imsemmi huwa komodament divizibbli u ghaldaqstant jista' jinqasam minghajr diskapitu;

8. Illi interpellat bil-fomm u bil-miktub sabiex jaddivjeni ghall-qasma fuq bazi volontarja, l-intimat baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghid ghalhekk l-istess intimat il-ghaliex ma ghandiex dina l-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddividi f'porzjonijiet ugwali l-proprjeta' immobbli fuq deskritta li tmiss ma' Triq Luigi Fontana, Haz-Zebbug, inkluz il-benefikati u l-proprjeta' bl-isem "Mexico" u "Ta' Pawlina Cottage", okkorrendo bl-operat ta' perit nominand; u
2. Tassenja l-porzjonijiet hekk ugwalment divizi lill-partijiet sijja b'mod dirett, jew bix-xorti, jew bi kwalunkwe mezz iehor li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq u opportun, jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni tal-istess perit nominand;
3. Tinnomina nutar sabiex jircievi u jippubblika l-att opportun u relattiv, u kuratur ghall-eventwali kontumacja tal-intimat;
4. Minghajr ebda pregudizzju ghall-ewwel tlett talbiet u sussidjarjament ghalihom, f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti tqis li l-proprjeta' immobbli kif deskritta ma hijiex komodament divizibbli, tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tal-istess proprjeta' immobbli bil-fakulta tal-oblaturi estraneji,

prevja l-ħatra ta' perit sabiex jagħmel il-valutazzjoni tagħha, u konsegwentement tordna li r-rikavat jinqasam f'porzjonijiet ugwali bejn il-partijiet.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat ingunt minn issa għas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Pasquale Debono li eċċepixxa kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet għandhom jiġu miċħuda peress li l-propjeta mertu taċ-ċitazzjoni fl-ismijiet hawn fuq premessi kienet formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti tal-konjuġi Debono u nżammet fi'n komun bejn il-konjuġi bis-saħħa tal-att ta' separazzjoni datat 29 ta' Awissu 2005 in atti Nutar Mario Bugeja. Illi l-esponenti ta' l-kunsens tiegħu għal tali kuntratt pubbliku *in toto* ossia komprizi l-likwidazzjoni ta' effetti oħra mobbli u immobli, u dak li kien miftieħem dwar l-art in kwistjoni kienet parti integrali minn likwidazzjoni sħiħa ta' assi u mhux ta' dina l-art weħidha. Illi biex jiġu milqugħa t-talbiet attriċi, allura wieħed irid jerġa jiddiskuti l-likwidazzjoni tal-assi tal-komunjoni mill-ġdid, b'mod anke li dina l-Qorti ma' tibqax kompetenti aktar;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, dak mitlub ma' jistax jirnexxi u għandu jiġi konsegwentement miċħud għaliex skond l-istess att ta' separazzjoni, senjatament il-klawsola 10[b] tal-imsemmi att, il-konjuġi kkonċedew lil xulxin id-dritt ta' użu fuq il-parti indiviża tal-ko-propjetarju l-ieħor. Illi fit-talbiet tal-attriċi ma' hemm xejn x'jirregola dan id-dritt konċess ta' użu [***Dan l-immobbli jibqa' wżat kif attwalment hu bħalissa***] u għalhekk jekk issir id-diviżjoni kif qed jiġi mitlub u prospettat, dana d-dritt ta' użu ser jibqa

vigenti b'mod li s-sentenza tkun wahda akkademika u mhux esegwibbli. Ghalhekk it-talbiet ghandhom bid-dovut rispett jigu michuda;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, rapporti, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Ottubru, 2015 billi rrizulta l-htiega ta' nomina ta' Perit Tekniku l-Qorti kif diversament preseduta nnominat lil Perit Tekniku Alan Saliba sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici, l-eccezzjonijiet tal-konvenut u kif ukoll sabiex jaghmel stima tal-proprjetajiet in divizjoni. Ghandu jirrelata jekk hux komodament divizibli o meno, u jhejji pjan ta' divizjoni u ghal dan il-ghan jigbor il-provi tal-partijiet;

Rat ir-rikors tal-konvenut Pasqualino Debono ntavolat nhar it-13 ta' Ottubru, 2015 fejn informa lill-Qorti li l-kwisjoni tipprexxindi minn semplici divizjoni u ikun idoneu li qabel jigu mistharga l-eccezzjonijiet tieghu li jitrattaw il-ftehim li l-partijiet lahqu fil-kuntratt ta' separazzjoni ta' bejniethom li jitkellem dwar il-likwidazzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti u talab li l-Qorti tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha fejn innominat lill-Perit Alan Saliba u tisma' lill-partijiet dwar l-eccezzjonijiet moghtija qabel ma' tigi stradata l-kawza, u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta tal-15 ta' Ottubru, 2015 fejn issospendiet l-inkarigu tal-Perit Alan Saliba u rrikjamat il-kawza sabiex tisma' d-difensuri tal-partijiet fuq l-eccezzjonijiet sollevati;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Dicembru, 2015 il-Qorti kif diversament preseduta wara li semghet lid-difensuri tal-partijiet immodifikat l-istruzzjonijiet tal-Perit Tekniku fis-sens li jaghmel stima tal-fond u jirrelata jekk hux komodament divizibli jew le, u f'kaz affermattiv, jipproponi pjan ta' qasma, izda x-xiehda ghandhom jinstemghu mill-Qorti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba li gie ntavolat fl-atti nhar it-18 ta' Awwissu, 2017 u li gie mahluf fis-seduta tal-21 ta' Novembru, 2017 a fol. 60 *et seq* tal-process;

Rat ix-xiehda in eskussjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba fis-seduta tal-10 ta' Mejju, 2018 mill-attrici a fol. 126 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal tal-21 ta' Gunju, 2018 a fol. 133 tal-process in vista tax-xiehda moghtija mill-Perit Tekniku Alan Saliba, kif ukoll mid-dikjarazzjoni tal-attrici li fil-fatt jirrizulta li nhargu permessi fuq partijiet mill-bini in kwistjoni, l-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti tesebixxi kopja legali tal-permessi f'dawn l-atti kif ukoll tinnomina lil Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex jiehu konjizzjoni tar-relazzjoni tal-Perit Saliba u tad-dokumenti dwar il-permessi u jirrevedi l-konkluzjoni tal-Perit Saliba dwar il-valur tal-postijiet koperti bil-permessi u kif dawn jirriflettu fil-qasma;

Rat ix-xiehda in eskussjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba fis-seduta tal-21 ta' Gunju, 2018 a fol. 135 *et seq* tal-process;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela li gie pprezentat fl-atti fil-5 ta' Awwissu, 2019 u mahluf fis-seduta tat-28 ta' Jannar, 2020 li jinsab a fol. 149 *et seq* tal-process;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li giet ukoll traskritta;

Rat illi fis-seduta tat-12 ta' Jannar, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

1. Illi l-attrici Pauline Debono flimkien mal-konvenut Pasquale Debono zzewgu fis-7 ta' Dicembru, 1977 minn liema zwieg kellhom zewgt itfal.

2. Sussegwentement il-partijiet isseparaw permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni konsenswali fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 29 ta' Awwissu, 2005 (ara kuntratt ta' separazzjoni personali a fol. 4 *et seq* tal-process). Jigi nnutat li l-kuntratt ta' separazzjoni fl-atti ma giex ipprezentat fl-interezza tieghu b'diversi pagni minnu mankanti.

3. Fil-kuntratt ta' separazzjoni tad-29 ta' Awwissu, 2005 il-partijiet irregolaw fost affarijiet ohra zewg proprjetajiet immobbli li nzammu in komproprjeta' fi kwoti ta' nofs indiviz kull wiehed. Ta' rilevanza ghal kaz odjern hija l-proprjeta' li fil-kuntratt giet deskritta bil-mod segwenti:

‘ (b) r-raba immobli, jigifieri bicca art diviza mill-art tal-Gandlora Haz-Zebbug tal-kejl ta` cirka elf mija hamsa u ghoxrin punt disgha tmienja metri kwadri (1125.98m.k.) tmiss mill-grigal ma` Triq Luigi Fontana, mit-Tramuntana ma` beni tal-ahwa Chetcuti u Bernardo Schembri jew aventi kawza minnhom u mil-Lvant ma` beni ta` Phillip Agius and Sons Limited jew aventi kawza minnha jew irjieh verjuri soggett ghal piz annwu u perpetwu ta` erbghin centezmu (40c) kif deskritta fil-pjanta annessa mal-kuntratt li biha il-komparenti akkwistaw l-istess art u cioe` l-kuntratt tas-sbatax (17) ta` Jannar tas-sena elf disa` mija sitta u tmenin (1986), komprizi fuq din l-art il-benefikati kollha komprizi ir-razzett u zewg garaxxijiet maghufa ukoll bhala “Mexico u “Ex Savage”. Dan l-immobbli jibqa` wzat kif attwalment hu bhalissa.’

Il-proprjeta’ appena deskritta kienet giet akkwistata tul iz-zwieg tal-partijiet permezz ta’ kuntratt ta’ xiri datat 17 ta’ Jannar, 1986 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius (ara kuntratt a fol. 9 *et seq* tal-process).

4. Illi l-attrici tallega li l-immobbli deskritt fil-paragrafu precedenti kellu jibqa’ jintuza fi proprjeta’ komuni bi dritt ta’ access u uzu ugwali bejn iz-zewg partijiet madanakollu ssostni li bl-ghemil tieghu l-intimat sfrutta dan l-uzu komuni.

5. Illi ghalhekk fil-21 ta’ April, 2015 l-attrici Pauline Debono procediet bil-kawza odjerna peress li ma riditx tibqa’ aktar fi stat ta’ komunjoni mal-intimat Pasquale Debono u talbet *inter alia* li din il-Qorti tiddividi f’porzjonijiet ugwali l-proprjeta’ mmobbli deskritta fil-paragrafu precedenti inkluz il-benefikati bl-operat ta’ perit, u tassenja l-porzjonijiet hekk ugwalment divizi jew b’mod

dirett jew bix-xorti jew bi kwalunque mod iehor li l-Qorti jidrilha xieraq u opportun.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio comuni dividendo* – azzjoni bazata fuq id-dritt ta' kull kompropjetarju li x'hin irid jiehu sehemu in natura, u in difett, cioe' jekk id-divizjoni mhijiex possibli, jiehu sehem mill-prezz tal-bejgh tal-proprjeta'. Dwar il-qasma tal-beni in komun jipprovdu l-Artikoli 496 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Ta' rilevanza partikolari huwa l-Artikolu 496 li jaqra kif isegwi:

> '(1) Ħadd ma' jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni, kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'għandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906.
>
> (2) Iżda, jiswa l-ftehim li l-komunjoni tibqa' għal żmien determinat, li ma jkunx jaqbeż il-ħames snin; u kull ftehim għal żmien itwal hu null għal dak iż-żmien li jkun jaqbeż il-ħames snin.
>
> (3) Dan il-ftehim jista' jiġġedded.'

Id-dritt li persuna titlob li ma tibqax fi stat ta' komunjoni ma' haddiehor jappartjeni lil kull wiehed u wahda mill-komproprjetarji u dan id-dritt japplika ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra. F'dan l-istadju l-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina l-eccezzjonijiet issollevati mill-konvenut Pasquale Debono fir-

rigward it-talba ghad-divizjoni tal-proprjeta' maghrufa bhala 'Tal-Gandlora', f'Haz-Zebbug.

<u>L-Ewwel eccezzjoni:</u>

Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu, l-intimat Pasquale Debono jeccepixxi l-inkompetenza ta' din il-Qorti stante li l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna kienet formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti u nzammet in komun bejn il-konjugi bis-sahha tal-att ta' separazzjoni tad-29 ta' Awwissu, 2015 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja. Isostni li jekk jintlaqghu t-talbiet attrici jridu jergghu jigu diskussi l-likwidazzjoni tal-assi tal-komunjoni mill-gdid. Imbaghad fit-trattazzjoni li saret fis-seduta tat-12 ta' Jannar, 2021, l-intimat ma jibqax jinsisti fuq din l-eccezzjoni u jirreferi ghal decizjoni fl-ismijiet Linda Jane Bannell -vs- Carmel Camilleri deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-5 ta' Mejju, 2010.

Illi l-attrici tinsisti li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili hija l-Qorti kompetenti. Targumenta li bil-kuntratt ta' separazzjoni l-komunjoni tal-akkwisti giet xolta ghajr ghall-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna li thalliet in komun. Tinsisti li l-ligi hija cara meta tippreskrivi li hadd m'huwa obbligat b'mod sfurzat li jibqa' fi stat ta' komunjoni u meta jrid jista jitlob il-qasma quddiem il-Prim'Awla u mhux il-Qorti tal-Familja.

Illi l-Qorti tibda billi taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet Linda Jane Bannell -vs- Carmel Camilleri li ghaliha ghamel ukoll referenza l-intimat waqt it-trattazzjoni. Appuntu l-kawza kienet titratta talba ghad-divizjoni tal-komunjoni tal-akkwisti wara li z-zwieg bejn il-partijiet kien gie xolt b'divorzju mill-Qrati Inglizi. Fil-mori tal-kawza kienet giet sollevata l-eccezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae* tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili stante li l-proceduri

kellhom jigu ntavolati quddiem il-Qorti Sezzjoni Familja. Il-Qorti kienet ikkonkludiet li hija l-Prim'Awla tal-Qorti Civili li hija kompetenti sabiex titratta dan. Hekk irragunat il-Qorti illi:

> '**D. KONKLUZJONIJIET:**
>
> Fil-fehma tal-Qorti, dak li jittratta t-Titlu 1 ta' l-Ewwel Ktieb tal-Kodici Civili ma jinkwadrax ruhu fil-mertu tal-kawza. Infatti t-tliet sub-titoli ta' dan it-Titolu jirreferu ghal "Jeddijiet u d-Dmirijiet tar-Ragel u l-Mara lejn xulxin", "Jeddijiet u d-Dmirijiet bejn Axxendenti, Dixxendenti u Ahwa", u "Fuq il-Firda Personali". Hemm il-punt kardinali li d-divorzju degretat mill-qorti estera wassal ghax-xoljiment taz-zwieg tal-partijiet u bir-registrazzjoni ta' l-istess digriet tal-Qorti Ingliza fadal biss lill-partijiet li jiddividu u jaqsmu l-proprjeta` ta' bejniethom wara li jitnaqqas xi dejn possibbli. Hija l-Prim'Awla tal-Qorti Civili li hija kompetenti dwar dan u ghalhekk tichad din l-eccezzjoni preliminari.'

Fil-kaz odjern ix-xenarju m'huwiex dak ta' divorzju pero' wiehed ta' separazzjoni personali li gia sar kuntratt pubbliku dwarha. Jekk tinghata harsa lejn it-Titolu I tal-Ewwel Ktieb partikolarment lejn is-Sub-titolu III jirrizulta li dan jitratta proprju 'Fuq il-Firda Personali'. Fil-kaz odjern il-partijiet isseparaw permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni datat 29 ta' Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fejn *inter alia* l-komunjoni tal-akkwisti giet xolta u thallew biss zewg proprjetajiet in komun. Fil-kawza odjerna t-talbiet principalment huma sabiex il-Qorti tiddividi f'zewg porzjonijiet l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna (li hija proprjeta' li thalliet fi stat indiviz bejn il-partijiet), u tassenja l-istess porzjonijiet lill-partijiet. Ghalhekk il-kwistjoni li din il-Qorti ghandha quddiemha ma tinkwadrax f'wahda mic-cirkostanzi

msemmija fit-Titolu I tal-Ewwel Ktieb partikolarment fis-Sub-titolu III, pero' kwistjoni li fil-fehma tal-Qorti taqa' fil-kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-ewwel eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni:</u>

Fit-trattazzjoni tat-12 ta' Jannar, 2021 l-intimat jishaq fuq din l-eccezzjoni li teccepixxi li dak li gie mitlub ma jistax jirnexxi stante li fil-kuntratt ta' separazzjoni fil-klawsola numru 10b, il-konjugi kkoncedew lil xulxin id-dritt ta' uzu fuq il-parti indiviza tal-ko-propjetarju l-iehor. Jinsisti li t-talbiet attrici ma jirregolawx dan id-dritt koncess ta' uzu, b'dan li jekk issir divizjoni, dan id-dritt ta' uzu ser jibqa' vigenti b'mod li s-sentenza tkun wahda akkademika u mhux esegwibbli.

Illi l-parti tal-klawsola numru 10b li ghaliha l-intimat jaghmel referenza, li skontu tohloq dan id-dritt ta' uzu taqra kif isegwi:

> '**Dan l-immobbli jibqa` wzat kif attwalment hu bhalissa.**' (enfazi tal-Qorti).

Illi l-attrici Pauline Debono ssostni li l-kliem uzat bl-ebda mod ma jikkostitwixxi dritt ta' uzu favur il-konvenut. Tinsisti li s-sinjifikat tal-kliem fil-kuntratt tas-separazzjoni kien li l-proprjeta' tibqa' uzata bhala ambjent komuni fil-forma ta' razzett b'tali mod li kulhadd igawdi din il-proprjeta' komuni.

Illi l-principju baziku ta' l-interpretazzjoni tal-kuntratti huwa li m'hemmx lok ghall-interpretazzjoni meta l-kliem tal-ftehim, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien, hu car. L-ezami ghandu jsir billi wiehed ihares lejn il-kuntratt bil-lenti li kellhom

il-kontraenti dakinhar fis-sena 2005 u mhux bil-lenti tal-llum. F'dan l-istess sens il-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **S.M.W. Cortis Limited -vs- Lewis Press Limited** deciza nhar il-25 ta' April, 2008 li rreferiet ghad-decizjoni fl-ismijiet **Zammit -vs- Zammit Tabona** irriteniet illi:

> 'Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Zammit v. Zammit Tabona**, deciza fit-28 ta' Frar 1997,
> "meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dak il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi."'

Inoltre, l-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi illi:

> 'Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.'

Illi l-intimat Pasquale Debono fix-xiehda tieghu fl-affidavit a fol. 85 *et seq* tal-process dwar x'riedu jfissru b'dawk il-kliem qal illi:

> 'Illi nispjega li dwar l-art mertu tal-kawza l-ftehim kien li jiena u l-attrici nzommu l-art bhala ko-propjetarji izda mhux biss jiena ghamilt enfazi li l-**art 'jibqa wzat kif attwalment hu bhalissa' [vide klawsola 10b tal-att];**
>
> Illi nispjega li din il-kwistjoni tad-dritt ta' uzu abbinata mat-titolu ta' proprjeta ma' kienitx wahda kapriccuza izda saret biex jiena nibqa nuza l-art u l-bini li hemm fuqha u cioe fejn jiena nghix;

Illi jiena ninsab irrabjat li marti qed taqbad u tirreferi ghal kundizzjoni wahda mill-kuntratt ta' separazzjoni u dana ghaliex biex zammejt dan id-dritt ta' uzu jiena cedejt lilha hafna aktar propjeta milli hadt jiena fil-kuntratt ta' separazzjoni;

Illi bizzejjed nghid li minkejja li konna ftehmna ghand in-Nutar Bugeja sa gimgha qabel iffirmajna l-att ta' separazzjoni hija kompliet 'tirrikattani' billi talbitni li tiehu bicca art ohra ma' dik li gia kienet hadet gewwa 'Wied Qirda' f'Zebbug. Jiena kont cedejt minhabba li ghalija kien importanti li l-art u bini mertu tal-kawza jibqa bejnietna u jiena jkolli d-dritt li nibqa nuza l-art u bini kif inhu;

Illi ghalhekk jiena nghid li dina l-kundizzjoni tal-art 10[b] tal-kuntratt ma' ghandhiex tigi meqjusa wehidha ghaliex jiena ghamilt ftehim shih fuq ix-xoljiment tal-komunjoni tal-akkwisti meta qsamt ma' marti u jekk tigi diviza l-art lili ma jnehhuli d-dritt ta' uzu fuq is-sehem indiviz li jiena hallejt tieghi fil-kuntratt. Jiena inhoss ghalhekk li t-talba tal-mara ma' ghandhiex tigi milqugha;'.

Il-Qorti tinnota li l-intimat Pasquale Debono jishaq li huwa ghandu d-dritt ta' uzu u l-argument principali tieghu huwa li meta gie ghas-separazzjoni huwa ceda bosta proprjetajiet favur martu l-attrici sabiex zamm dan id-dritt ta' uzu. Sabiex isahhah dan l-argument, l-intimat ressaq bhala xhud lil ibnu Pierre Debono li xehed quddiem il-Perit Tekniku Alan Saliba fis-seduta tal-24 ta' Jannar, 2017 (a fol. 108 *et seq* tal-process) fejn qal:

'Fuq din l-art fil-kwistjoni l-arrangament ta' bejniethom kien li jibqghu igawdu fejn qed igawdu. Il-garaxx bil-kmamar li

> jismu 'Ta' Paolina Cottage' tuzah ommi u n-naha ta' 'Mexico Garage' li jikkonsisti f'garage bi kmamar warajh u l-ghalqa kollha li hemm wara f'idejn missieri.
>
> Missieri ceda partijiet mill-patrimonju biex ikompli jgawdi l-parti tal-ghalqa kollha fuq din il-proprjeta. Missieri kien ceda l-propjeta ta' art ohra f'Haz Zebbug, Wied Qirda. Ommi kellha l-kumpaniji li kienu saru waqt iz-zwieg u missieri kien cedihomlha u ma kienx missu minnhom. Kien hemm ukoll hanut jismu 'Il-Kottoner' gewwa l-Fgura li haditu ommi bhala parti mill-ftehim. Kien hemm raba iehor fil-Bahrija li kien fuq il-kumpanija li nxtara fiz-zwieg u li haditu wkoll ommi. Kien hemm ghalqa ohra iz-Zurrieq li haditu wkoll ommi u missieri ceda li ma jibqax jahdmu. Missieri ceda dawn il-proprjetajiet kollha lil ommi biex hu jibqa jgawdi din l-ghalqa sa mewtu.
>
> Meta gew biex jiffirmaw il-kuntratt ta' separazzjoni, waslu fi qbil u ommi accettat.'

Illi kif inhu ben saput min jallega jrid jipprova. L-intimat qieghed jallega li huwa ghadda aktar proprjetajiet lill-attrici sabiex seta' jzomm dan id-dritt ta' uzu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna. Madanakollu din il-Qorti tirrileva li mid-dokumenti li ghandha quddiemha ma tistax tistabbilixxi jekk verament l-attrici haditx aktar proprjeta' mill-intimat bhala tpattija talli nzamm id-dritt ta' uzu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna. Il-kuntratt ta' separazzjoni li xolja l-komunjoni tal-akkwisti gie ezebit fl-atti a fol. 4 *et seq* tal-process, madanakollu kif issenjalat aktar il-quddiem, il-kuntratt ma giex pprezentat fl-interezza tieghu b'dan li l-Qorti ma tistax tistabbilixxi bl-ezattezza x'ittiehed mill-partijiet. Lanqas tista tistabbilixxi jekk hux minnu dak allegat mill-intimat

Pasquale Debono, ghaliex il-pagni tal-kuntratt li jistabbilixxu l-ispartizzjoni f'porzjonijiet ma jinstabux kollha fl-atti. L-intimat tella bhala xhud lin-Nutar Mario Bugeja – li ppubblika l-kuntratt ta' separazzjoni, madanakollu dan ma ntalabx sabiex jipprezenta kopja tal-kuntratt (ara xhieda a fol. 115 *et seq* tal-process). Ghalhekk il-Qorti ma tistax tistrieh fuq dan l-argument.

Dwar l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lill-kliem *'Dan l-immobbli jibqa' wzat kif attwalment hu bhalissa.'*. Il-Qorti tinnota li l-intimat Pasquale Debono jittenta jaghti tifsira lill-kliem appena kkwotat separatament mill-kumplament tal-paragrafu. Hi l-fehma tal-Qorti li l-kliem ghandhom jinqraw fl-assjem tal-paragrafu shih u mhux indipendentament mill-paragrafu. Dan qieghed jinghad partikolarment b'referenza ghall-kliem segwenti:

> '...komprizi fuq din l-art il-benefikati kollha komprizi ir-razzett u zewg garaxxijiet maghufa ukoll bhala "Mexico u "Ex Savage". Dan l-immobbli jibqa` wzat kif attwalment hu bhalissa.'

Il-kliem *'Dan l-immobbli jibqa` wzat kif attwalment hu bhalissa.'*, huma preceduri b'deskrizzjoni tal-fond, b'tali mod li s-sinjifikat li jigi dedott fl-assjem, huwa li dan il-fond ghandu jibqa jigi wzat bhala razzett u zewg garaxxijiet kif fil-fatt kien jintuza. Il-Qorti ma taqbilx mal-eccezzjoni tal-intimat li bil-kliem uzat fil-kuntratt b'xi mod inholoq dritt ta' uzu. Tant li l-kliem uzat ma kienx qieghed isir b'referenza ghal holqien ta' dritt ta' uzu fuq il-fond, li fl-istess kliem ma tnizzilx favur min hu dan id-dritt, jekk hux favur l-attrici, favur il-konvenut jew inkella favur iz-zewg partijiet! Dan jikkontradixxi ma' dak li qal l-intimat fl-affidavit tieghu a fol. 85 *et seq* tal-process fejn jaghti x'jifhem li d-dritt ta' uzu huwa favur tieghu. Hekk qal illi: *'...**u dan ghaliex biex zammejt dan id-dritt ta'***

***uzu jiena cedejt** lilha hafna aktar proprjeta' milli hadt jiena fil-kuntratt ta' separazzjoni.'* (enfazi tal-Qorti).

Il-Qorti tinnota wkoll li n-Nutar Mario Bugeja meta gie mistoqsi dwar il-klawsola 10b ma kienx kapaci jispecifika min esprima l-klawsola pero' qal li l-klawsola kienet tfisser li l-proprjeta' kellha tibqa tintuza kif kienet tintuza dak iz-zmien ghalkemm ma kienx jaf jispecifika kif kienet tintuza. Hekk xehed:

> 'Qed naqra l-klawsola 10(b) f'dan l-att u nikkonferma li l-proprjeta' msemmija f'din il-klawsola zammewha komuni bejniethom. Mistoqsi dwar l-ahhar sentenza f'din il-klawsola esprimejtiex jiena jew inkella semmewilix il-partijiet, inwiegeb li ma niftakarx. **Din il-kwalifika tfisser li din il-proprjeta' tibqa tintuza kif kienet dak iz-zmien. Jiena ma nafx kif kienet qed tintuza din il-propjeta dak iz-zmien.**' (enfazi tal-Qorti)

Il-Qorti tqis ukoll li d-dritt ta' uzu li l-intimat qed jipprova jinterpreta favur tieghu fil-ftit kliem kontenuti f'din il-klawzola seta' facilment jigi abbozzat u nkluz fl-istess kuntratt fi kliem aktar dirett u specifiku, izda dan ma sarx. Din il-Qorti hija certa li kieku l-partijiet verament esprimew din ix-xewqa tar-riserva ta' dritt ta' uzu lin-Nutar, in-Nutar kien ben kapaci jnizzel klawzola specifika f'dan is-sens. Il-fatt li ma tnizzlitx klawzola f'dan is-sens aktar jevidenzja lil din il-Qorti u jsahhah il-konvinzjoni tal-Qorti li l-kliem '*Dan l-immobbli jibqa` wzat kif attwalment hu bhalissa'* ma kienx intiz sabiex jikrea dritt ta' uzu izda semplicement li jindika li l-ambjenti jibqghu uzati ghall-uzu li kellhom u cioe' jekk garaxx jibqa' jintuza bhala garaxx ecc.

Finalment il-Qorti ma tistax ukoll ma tinnutax li l-intimat jiddeskrivi c-cirkostanzi meta ffirma l-kuntratt ta' separazzjoni bhala cirkostanzi taht 'theddid':

> 'Illi bizzejjed nghid li minkejja li konna ftehmna ghand in-Nutar Bugeja sa gimgha qabel iffirmajna l-att ta' separazzjoni hija kompliet 'tirrikattani' billi talbitni li tiehu bicca art ohra ma' dik li gia kienet hadet gewwa 'Wied Qirda' f'Zebbug.'

Illi l-Qorti ma temminx din il-verzjoni tal-fatti hekk kif esposta mill-intimat. Fiz-zmien li sar il-kuntratt ta' separazzjoni l-attur kien gja ntavola kawza quddiem il-Qorti Civili (Sezzjoni Familja) fl-ismijiet Pasqualino Debono -vs- Pauline Debono bic-citazzjoni numru 359/2004, kif ukoll ottjena l-hrug ta' mandat ta' sekwestru bin-numru 46/2004 u zewg mandati ta' inibizzjoni bin-numri 45/2004 u 47/2004 (referenza ghalihom saret fil-kuntratt ta' separazzjoni a fol. 4 tal-process). Ghalhekk huwa ma kellux ghalfejn ihossu b'xi mod rikattat, pjuttost aktar kellha thossha skomda l-attrici li kienet rinfaccjata bil-kawza u bil-mandati ndikati.

Il-Qorti rinfaccjata b'dan kollu ma tqisx li tkun interpretazzjoni gusta jekk jitqies li bil-kliem uzat '*Dan l-immobbli jibqa` wzat kif attwalment hu bhalissa.*', jitqies li nholoq dritt ta' uzu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din it-tieni eccezzjoni.

<u>Divizjoni tal-art maghrufa bhala 'Tal-Gandlora':</u>

Kif irrizulta, m'hemm xejn fl-atti xi jzomm lill-partijiet komproprjetarji milli jitolbu li ssir il-qasma tal-art maghrufa bhala 'Tal-Gandlora'. Ghalhekk il-pass li jmiss huwa li jigi ezaminat jekk il-fond hux komodament divizibbli jew le.

Illi permezz ta' digriet tat-8 ta' Ottubru, 2015 il-Qorti kienet innominat lill-Perit Tekniku Alan Saliba b'diversi struzzjonijiet. Wara rikors intavolat mill-intimat Pasquale Debono, u wara li l-Qorti semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw, permezz ta' digriet tat-3 ta' Dicembru, 2015 il-Qorti kienet immodifikat l-istruzzjonijiet precedenti moghtija lill-Perit Tekniku Alan Saliba u dana fis-sens li l-perit tekniku kellu jaghmel stima tal-fond u jirrelata jekk l-fond hux wiehed komodament divizibli jew le, u f'kaz affermattiv, kellu jipproponi pjan ta' qasma, bix-xhieda jinstemghu mill-Qorti.

Illi r-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba gie pprezentat fl-atti nhar it-18 ta' Awwissu, 2017 a fol. 60 *et seq* tal-process u gie mahluf fis-seduta tal-21 ta' Novembru, 2017. Bhala konkluzjonijiet huwa wasal ghas-segwenti:

> **'7.0 KONKLUZJONIJIET**
>
> **7.1 Wara li kkunsidrajt dawn il-punti, il-lok fejn tinsab din il-propjeta u l-valur tal-propjeta fil-prezent, nistma l-proprjeta fil-kwistjoni li tinsab fi Triq Luigi Fontana, Zebbug, Malta fl-ammont ta' <u>mija u hamsa u ghoxrin elf Euro (€125,000)</u>.**

7.2 Il-propjeta fil-kwistjoni mhix komodament divizibli jekk tibqa soggetta ghall-uzu li kienet soggetta ghaliha meta sar il-Kuntratt ta' separazzjoni tad-29 ta' Awwissu 2005, izda hi komodament divizibli jekk l-uzu stabbilit fl-istess Kuntratt ta' separazzjoni ma japplikax.

7.3 Fil-kaz tal-ahhar, din il-propjeta hija komodament divizibli f'zewg porzjonijiet tal-istess valur immarkati 'A' u 'B' fuq il-pjanta annessa mmarkata 'AS3'.

7.4 Sabiex din il-qasma tigi fizikament immarkata fuq il-post ghandu l-ewwel isir 'survey'dettaljat tal-propjeta.'

Fil-mori tal-kawza giet sollevata l-kwistjoni jekk fuq l-immobbli hemmx permessi jew le. In eskussjoni l-Perit Tekniku Alan Saliba kkonferma li l-immobbli m'huwiex kopert b'permessi (a fol. 126 *et seq* u fol. 135 *et seq* tal-process). Sussegwentement il-Qorti permezz ta' digriet tal-21 ta' Gunju, 2018 kienet awtorizzat lill-attrici tesibixxi kopja legali tal-permessi u nnominat lill-Perit Godwin P. Abela sabiex jiehu konjizzjoni tar-relazzjoni tal-Perit Saliba u tad-dokumenti cioe' il-permessi u jirrevedi l-konkluzjonijiet tal-Perit Saliba dwar il-valur tal-postijiet koperti bil-permessi u kif dawn jirriflettu fil-qasma.

Illi l-Perit Tekniku Godwin P. Abela ntavola r-rapport tieghu nhar il-5 ta' Awwissu, 2019 u halef ir-rapport nhar it-28 ta' Jannar, 2020 (ara rapport a fol. 149 *et seq* tal-process). Fil-parametri ta' dak mitlub minnu huwa kkonkluda s-segwenti:

'5. KONKLUZJONI

L-esponent jirreferi ghal konsiderazzjonijiet suesposti u jiddikjara li m'ghandu ebda raguni ghaliex ir-relazzjoni, il-

konkluzjonijiet tal-istess u l-qasma proposta mill-Perit Alan Saliba ghandhom jigu mibdulin.'

Mill-atti ma jirrizultax li tressqet talba ghall-hatra ta' periti addizzjonali. Ghalhekk il-Qorti m'ghandiex raguni sabiex ma toqghodx fuq il-konkluzjoni raggunta mill-Perit Tekniku Alan Saliba li l-fond huwa wiehed komodament divizibbli kif ukoll ikkonfermata mill-Perit Godwin Abela.

Illi l-attrici fit-tieni talba taghha titlob li l-porzjonijiet hekk ugwalment divizi ghandhom jigu assenjati b'mod dirett, jew bix-xorti, jew bi kwalunkwe mezz iehor:

'2. Tassenja l-porzjonijiet hekk ugwalment divizi lill-partijiet sijja b'mod dirett, jew bix-xorti, jew bi kwalunkwe mezz iehor li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq u opportun, jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni tal-istess perit nominand;'

Illi fil-kawza relatata ma' qsim ta' wirt fl-ismijiet **Azzopardi -vs- Zammit** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar is-16 ta' Novembru, 1962 gie ritenut illi r-regola ewlenija fil-qasma ta' ishma hija li dawn l-ishma jittellghu bix-xorti, u huwa biss fil-kaz illi ishma m'hemmx indaqs jew jekk il-partijiet kollha jaqblu, li l-qasma ghandha ssir b'assenjazzjoni. Minkejja dan, jibqa' dejjem miftuh ghall-Qorti li tqis ic-cirkostanzi jew fatti speci partikolari tal-kaz li jkollha quddiemha qabel ma tapplikaha awtomatikament. Bazikament dan huwa rifless mill-Artikolu 510 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra illi:

'(1) L-ishma jiġu mtellgħin bix-xorti.

> (2) Iżda, kemm-il darba l-ishma tal-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma jkunux indaqs, il-qorti tiddeċidi jekk l-ishma għandhomx jiġu mtellgħin bix-xorti, jew jekk il-qsim għandux isir b'assenjazzjoni għal kollox jew f'parti.'

F'dan il-kaz, il-Qorti tinnota li l-attrici Pauline Debono ghandha fil-pussess taghha l-parti li jisimha 'Ta' Pawlina Cottage' (ara deposizzjoni a fol. 95 *et seq* tal-process), filwaqt li l-intimat ghandu fil-pussess tieghu l-parti li jisimha 'Mexico Garage' (ara affidavit a fol. 85 *et seq* tal-process). Mehud kont li l-partijiet issa ilhom zgur mill-2005 f'tali pussess (ghalkemm l-attrici tallega li l-intimat qieghed jokkupa hafna aktar minn nofs indiviz), il-Qorti ssib li jkun opportun sabiex jinzamm l-*istatus quo,* li d-divizjoni ssir bl-assenjazzjoni u dan billi l-attrici Pauline Debono tigi assenjata l-porzjon A maghrufa bhala 'Ta' Pawlina Cottage' indikata fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok AS3 a fol. 82 tal-process, filwaqt li l-konvenut jigi assenjat il-porzjon B maghruf bhala 'Mexico Garage' indikata fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok AS3 a fol. 82 tal-process. Il-Qorti taddotta l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku Alan Saliba dwar in-nomina ta' 'surveyor' u ghalhekk qed tirriserva li f'kaz ta' diffikulta bejn il-partijiet sabiex issehh il-qasma kif indikata a fol. 82, partikolarment f'dik il-parti ta' wara fejn ma jidhirx li hemm hajt jaqsam iz-zewg proprjetajiet kif divizi mill-Perit, il-Qorti tghaddi fuq rikors tal-Perit Godwin Abela li ser jerga' jigi nominat f'din id-decizjoni, sabiex tinnomina 'surveyor' ghal dan il-ghan.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat Pasquale Debono;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddividi f'zewg porzjonijiet ugwali il-proprjeta' konsistenti f'bicca art diviza mill-art tal-Gandlora, Haz-Zebbug, tal-kejl superficjali ta' circa elf mija hamsa u ghoxrin punt disgha tmienja metri kwadri (1125.98m.k.) u dan billi tiddividi l-proprjeta' skont il-pjanta tal-Perit Alan Saliba AS 3 a fol 82 tal-process, porzjon A u porzjon B, b'porzjon wahda ser tigi assenjata lill-attrici Pauline Debono u l-porzjon l-ohra ser tigi assenjata lill-konvenut Pasquale Debono;

3. Tilqa' t-tieni talba u tassenja b'mod dirett l-porzjoni A lill-attrici Pauline Debono filwaqt li tassenja l-porzjoni B lill-konvenut Pasquale Debono liema porzjonijiet huma ndikati fuq il-pjanta AS3 a fol. 82 tal-process. Il-Qorti qed terga' tinnomina lill-Perit Godwin P. Abela sabiex jissupervizjona l-qasma u jaghmel dak necessarju sabiex tigi esegwita din id-decizjoni nkluz li jitlob permezz ta' rikors in-nomina ta' 'surveyor' jekk ikun il-kaz;

4. Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Gertrude Farrugia Wismayer sabiex jippubblika l-att opportun ta' divizjoni, u tinnomina lil Dr Natalino Caruana De Brincat bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci;

5. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-raba' talba stante li din hija alternattiva ghat-talbiet precedenti.

Bl-ispejjez ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

Tordna komunika tad-decizjoni lin-Nutar Dr Gertrude Farrugia Wismayer u Dr Natalino Caruana De Brincat fil-mument li ssir res judicata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
20 ta' Mejju, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
20 ta' Mejju, 2021