QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)

ĠURISDIZZJONI SUPERJURI

SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 24 ta' Ġunju 2022

Rikors Ġuramentat numru: 58/2014 BS

Grazio Debono (K.I. 33838G) f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-assenti Karen Grima (K.I. 194679M), Josette Portelli (K.I. 304273M) u Justin Debono (K.I. 13276G)

-vs-

Peter Paul Debono (K.I. 14075G)

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

Illi l-kontendenti huma ko-proprjetarji tal-fond numru erbgha ittra A (4A) fi Triq San Gakbu, Nadur, Ghawdex, fi kwoti indivizi ta' terz (1/3) appartenti lill-atturi u zewg terzi (2/3) appartenenti lill-konvenut;

Illi d-*dirett dominju* temporanju tal-imsemmi gie akkwistat mill-mejta Mary sive Maria Debono, mart l-attur Grazio Debono u omm l-atturi Karen, Justin u Josette ahwa Debono, il-mejta Ivonne sive Yvonne Debono, omm il-konvenut, u Mikelina Portelli, indivizament bejniethom permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-11 ta' Dicembru 1991 (anness u mmarkat Dok. A);

Illi l-*utile dominju* temporanju fuq dan il-fond gie amalgamat favur l-imsemmija Mary sive Maria mart Grazio Debono, Ivonne sive Yvonne mart Peter Debono, wara l-mewt ta' Genesia Sammut, li permezz ta' testament tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Lulju tas-sena elf disa mija u tmienja u disghin (1989) ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani (anness u mmarkat Dok. B), nnominat bhala eredi universali taghha lill-istess Mary sive Maria mart Grazio Debono, Ivonne sive Yvonne mart Peter Debono, u Michelina mart John Portelli;

Illi l-imsemmija Mary sive Maria Debono mietet fil-5 ta' April 2013 u rregolat il-wirt taghha permezz ta' zewg testmenti fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech, wiehed tal-10 ta' Marzu 1998 [Dok. C anness] u l-iehor tal-31 ta' Lulju 2001 [Dok. D anness], li permezz taghhom l-imsemmija Mary sive Maria Debono halliet bhala legatarju lil zewgha r-rikorrent Grazio Debono in kwantu ghal kwart indiviz tal-assi taghha u r-rimanenti tlett kwarti indiviz in uzufrutt, u lit-tliet uliedha r-rikorrenti Josette Portelli, Justin Debono u Karen Grima bhala werrieta universali fi tlett porzjonijiet indaqs bejniethom;

Illi l-imsemmija Michelina Portelli flimkien ma' zewgha Gianni Portelli ttrasferiet is-sehem ta' terz indiviz u kull dritt li huma ghandhom mill-imsemmija proprjeta numru erbgha ittra A (4A), Triq San Gakbu, Nadur, Ghawdex, lill-intimat Peter Paul Debono permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Refalo tat-28 ta' Novembru 2012 (anness u mmarkat Dok. E);

Illi l-imsemmija Ivonne sive Yvonne Debono flimkien ma' zewgha Peter Debono kkoncedew b'titolu ta' donazzjoni lill-intimat Peter Paul Debono is-sehem ta' terz indiviz u kull dritt li huma ghandhom mill-imsemmija proprjeta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Refalo tat-28 ta' Novembru 2012 (anness u mmarkat Dok. F);

Illi b'hekk il-fond mertu ta' dawn il-proceduri jappartjeni fi kwota ta' terz lir-rikorrenti bhala eredi tal-mejta Maria Debono u fi kwota ta' zewg terzi lill-intimat Peter Paul Debono;

Illi l-atturi ma jridux jibqghu in komun mal-konvenut fil-proprjeta' tal-imsemmi fond;

Illi l-fond in kwistjoni huwa komodament divizibbli bejn il-komproprjetarji kollha;

Illi l-intimat ghalkemm interpellat diversi drabi sabiex jersaq ghal divizjoni bonarja, baqa' inadempjenti;

Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-fond numru erbgha ittra A (4A) fi Triq San Gakbu, Nadur, Ghawdex hi koproprjeta tal-kontendenti fi kwota ta' terz indiviz ghall-atturi u zewg terzi ghall-konvenut;

2. Tordna d-divizjoni tal-fond numru erbgha ittra A (4A) fi Triq San Gakbu, Nadur, Ghawdex billi tappunta perit li jaghmel pjan ta' qasma billi jaqsam l-fond fi tliet porzjonijiet li jigu assenjati wahda lill-atturi u tnejn lill-konvenut;

3. Tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun ta' divizjoni f'dik id-data, hin u lok li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti, bl-intervent ta' kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

4. F'kaz li jigi determinat li l-fond mhuwiex komodament divizibbli tornda l-bejgh in licitazzjoni tal-istess fond u r-rikavat jinqasam mill-partijiet skond is-sehem rispettiv taghhom.

Bl-ispejjez, kontra l-intimat li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut illi eċċepixxa:

1. Illi huwa jaqbel mal-ewwel talba, fis-sens li l-fond numru erbgħa ittra A (4A) Triq San Ġakbu, Nadur, Għawdex jappartjeni fi kwota ta' żewġ terzi indiviżi lilu, u terz indiviż lill-atturi bejniethom. Madankollu l-espożizzjoni tal-provenjenza ta' dan il-fond magħmula mill-atturi ma hijiex korretta. Il-fond ippervena lill-kontendenti bil-mod elenkat aħjar u ferm iktar korrettement fil-kawża "Debono Maria vs Debono Yvonne", Rikors Ġuramentat Nru. 83/2012, u fis-sentenza in parti mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fit-8 ta' Novembru 2013 fl-atti ta' dik il-kawża;

2. Illi l-fond inkwistjoni ma huwiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti lilhom spettanti, u għaldaqstant huwa jopponi t-tieni u t-tielet talba, b'dan għalhekk li għandha tintlaqa' biss ir-raba talba tal-atturi;

3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, u għall-finijiet tal-eventwali intaxxar tad-drittijiet u spejjeż ta' din il-kawża, l-esponenti jirrileva li għalkemm fir-rikors promotur jissemma l-isem tal-Prokuratur Legali Nicholette Aquilina, bħala fatt, ir-rikors promotur huwa ffirmat biss mill-Avukat Rita Mifsud, u għaldaqstant ma għandux jiġi ntaxxa dritt favur l-imsemmija Prokuratur Legali;

4. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi b'digriet tat-28 ta' Novembru 2014 din il-Qorti kif dakinhar preseduta innominat lill-Perit Shawn Micallef bħala perit tekniku sabiex

jistabbilixxi jekk il-fond huwiex komodament diviżibbli u fin-nuqqas sabiex iħejji valutazzjoni tal-fond.

Rat illi fis-17 t'April 2015 il-perit tekniku kkonferma r-rapport tiegħu bil-ġurament.

Semgħet ix-xhieda in eskussjoni tal-perit tekniku.

Rat illi b'digriet tal-14 ta' Frar 2019 din il-Qorti kif dakinhar preseduta laqgħet it-talba tal-konvenut għall-ħatra ta' periti perizjuri u nnominat għal dan l-iskop lil Periti Guido Vella, Cornelia Tabone u Claude R. Mallia.

Rat illi b'digriet tas-7 ta' Lulju 2021 il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi u ordnat li ssir it-trasfużjoni tal-ġudizzju minn fuq id-decujus Grazio Debono għal fuq uliedu ilkoll atturi f'din il-kawża.

Rat illi b'digriet tat-23 ta' Novembru 2022 il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenuti kif ifformolata fir-rikors tagħhom tat-22 t'Ottubru 2020 u ordnat l-isfilz tar-rapport redatt mill-periti perizjuri.

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum bil-fakolta' illi l-partijiet jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet finali.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Il-Provi

Ir-rappreżentant tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar xehed illi fil-każ tal-proprjeta' mertu ta' din il-vertenza l-Awtorita' qajjment żewġ punti ta' tħassib: i) il-fatt li waħda mill-proprjetajiet mhux ser ikollha garaxx; u ii) jekk il-garaxx propost hux ser jiġi aċċettat bħala garaxx waħdu inkella jrid ikun konness ma' maħżen. Żied jgħid illi dawn il-punti tqajjmu fi proċess ta' *screening* għaliex l-applikazzjoni għall-iżvilupp għada ma ġietx sottomessa. Irriżulta illi fil-mori tal-kawża Peter Paul Debono ippreżenta applikazzjoni għall-iżvilupp. Fil-21 ta' Diċembru 2016 l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

approvat l-applikazzjoni u akkordat il-permess għall-iżvilupp propost. Mill-pjanti approvati jirriżulta illi l-pjan huwa li jsir żvillupp ta' garaxx, store u dar residenzjali. Fost il-kondizzjonijiet tal-peremss tal-bini hemm illi l-garaxx u l-istore ma jistgħux jinqatgħu mill-bqija tal-binja għarraġuni li *stand alone store* u *stand alone garage* mhumiex permessi fi żoni residenzjali. Dan ifisser li l-proprjeta' ma tistax tinqasam fi tnejn għaliex l-istore u l-garaxx iridu dejjem jibqgħu parti mid-dar. Żied jispjega illi l-mod ta' kif saret l-applikazzjoni mhux jindika li l-proprjeta' sejra tiġi diviża f'żewġ porzjonijiet. Fil-fatt l-applikazzjoni tgħid biss li ser isiru *internal alterations to existing property to create an independant garage and store*. Spjega illi għalkemm ma saritx talba speċifika sabiex issir sub-division, l-Awtorita' qieset li l-alterazzjonijiet proposti kienu filfatt ser jissarrfu f'sud-diviżjoni tal-proprjeta'. L-Awtorita' qieset ukoll illi bis-sud-diviżjoni d-dar kienet sejra tispiċċa mingħajr garaxx. Abbażi tal-permess kif approvat, l-istore għandu jiforma parti mill-garaxx imma għandu jintuża biss għal skopijiet domestiċi u mhux għal skopijiet kummerċjali. Żied jgħid illi fejn tirriżulta diskrepanza bejn il-pjanta u l-kondizzjonijiet tal-permess għandha tipprevali l-pjanta. F'dan il-każ il-pjanata qegħda turi li l-art ser tinqasam f'żewġ partijiet – il-binja ġa eżistenti li għandha faċċata fuq triq u garaxx u stores li jagħtu fuq naħa oħra.

Ir-Relazzjoni Teknika

Fir-relazzjoni tiegħu il-perit tekniku spjega illi huwa aċċeda fuq il-post nhar l-24 ta' Jannar 2015 u dakinhar il-konvenut għaddielu kopja tal-pjanta tal-post. Il-perit tekniku reġa aċċeda fuq il-post nhar l-14 ta' Frar 2015 sabiex ħa *survey* tal-post sabiex jikkonferma l-korrettezza tal-qisien indikati fuq il-pjanta li għaddielu l-konvenut. Irriżulta li fil-fatt dawk il-qisien huma korretti.

Wara li aċċeda fuq il-post u ħa konjizzjoni tal-qisien u tat-taqsim tal-post il-perit għamel is-segwenti kostatazzjonijiet u konklużjonijiet:

i. Il-fond huwa komodament diviżibbli skont il-kwoti rispettivi spettanti lill-partijiet. Għal dan il-għan il-perit tekniku annetta mar-relazzjoni tiegħu pjanta li fuqha indika bil-kulur aħdar u b'kejl ta' 78mk il-parti spettanti lill-konvenut fi kwota ta' żewġ terzi u l-parti bil-kulur blu b'kejl ta' 38mk bħala dik spettanti lill-atturi fi kwota ta' terz.

ii. Waqt l-aċċess il-konvenut ilmenta mill-fatt li jekk il-proprjeta' tinqasam, il-parti assenjata lilu ser tiġi mċaħħda minn garaxx u l-proprjeta' ser titlef parti mill-valur tagħha.

iii. Il-Perit ikkonstata illi fil-preżent il-fond in kwistjoni huwa mibni fuq żewġ sulari min-naħa ta' nofsinhar u fuq sular wieħed fuq ir-riħ tat-tramuntana. Il-pjan terran huwa konsistenti f'żewġ garaxxijiet u bitħa warajhom. Mal-bitħa hemm ukoll xi kmamar żgħar. Min-naħa ta' nofsinhar il-pjan terran jikkonsisti f'entrata, kamra tas-sodda, kċina, kamra tal-banju u kaxxa tat-taraġ li twassal għall-ewwel sular. L-ewwel sular jikkonsisti f'kaxxa tat-taraġ li tagħti għal pjan terran u żewġt ikmamar tas-sodda.

iv. Skont il-pjan lokali ta' Lulju 2016 il-proprjeta' tinsab fi żona ta' żvilupp li tista' tinbena sa massimu ta' żewġ sulari.

v. Il-Perit ikkonkluda illi fid-data li rrediġa r-relazzjoni teknika u fl-20 ta' Frar 2015 il-proprjeta' li fiha kejl ta' ċirka 116mk u li hija aċċessabbli minn żewġ entraturi fuq żewġ toroq differenti li t-tnejn iġibu l-isem Triq San Ġakbu, Nadur, Għawdex, kellha valur ta' €100,000.

In eskussjoni l-perit tekniku wieġeb illi fil-mument li ħejja l-pjan ta' qasma kien edott mill-fatt illi l-Awtorita' tal-Ippjanar qiegħda ssib oġġezzjoni għad-diviżjoni stante illi parti mill-binja mhux ser ikollha garaxx. Madanakollu żied jgħid illi teżisti skema fejn wieħed iħallas is-somma ta' madwar €1,100 sabiex ikun hemm *on steet parking* u għalhekk issir diviżjoni mingħajr ma jkun hemm garaxx. Dan ifisser illi min jiġi assenjat il-parti li ma fihiex garaxx irid iħallas din ir-*road contribution*. Fid-dawl ta' dan il-fattur, mill-valur tal-parti li mhux ser ikollha garaxx trid titnaqqas is-somma ta' €1,100.

Fir-rigward tal-mogħdija ta' sistema ta' drenaġġ separata għaż-żewġ porzjonijiet, il-perit spjega li din hi biss kwistjoni ta' komunikazzjoni u li għalkemm tinvolvi xi spejjeż m'għandha ebda mpatt fuq il-valur tal-proprjeta'.

Dwar il-piż probatorju tar-relazzjoni teknika, fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża fl-ismijiet **"Calleja v. Mifsud"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

***Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*** *Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest …. illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.* (enfasi mizjuda)

Waqt illi l-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku jekk dawn imorru kontra l-konvinzjoni tagħha, fl-istess waqt il-Qorti ma tistax tiskarata dik ir-relazzjoni b'leġġerezza jew kapriċċ. Il-konklużjoni tal-Qorti dwar ir-relazzjoni u konklużjonijiet tal-espert tagħha trid tkun ben infurmata, anki minn lat tekniku, u msejjsa fuq raġunijiet serjissimi li jqanqlu dubji dwar l-opinjoni teknika sottomessa[1]. Dan ifisser illi l-Qorti tista tiskarta relazzjoni teknika unikament f'ċirkostanzi fejn tkun konvita li l-konklużijiet milħuqa mill-espert tagħha mhumiex ġusti u korretti[2].

Il-Qorti qieset bir-reqqa r-relazzjonijiet li ġew sottomessi mill-espert minnha maħtur. Qieset ukoll id-domandi li saru in eskussjoni lill-perit tekniku. Wara li qieset dan kollu l-Qorti sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-espert minnha maħtur u sejra tqis dawn bħala prova ta' fatt flimkien mal-provi l-oħra.

Actio de comuni dividendo

L-azzjoni odjerna ġiet identifikata mill-atturi bħala l-hekk imsejjħa l-*actio de comuni dividendo*. Il-liġi tirrikonoxxi li *"Ħadd ma' jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni, kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun*

---

[1] Ara: **Grima vs Mamo et noe**, Qorti ta' l-Appell, 29 ta' Mejju 1998
[2] Ara: **Cauchi vs Mercieca**, Qorti ta' l-Appell, 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia**, Qorti ta' l-Appell, 28 ta' Jannar 2000; **Calleja noe vs Mifsud**, Qorti ta' l-Appell, 19 ta' Novembru 2001

hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma" (Art. 496 (1) tal-Kodiċi Ċivili) Il-liġi tirrikonoxxi wkoll illi *"kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura"* (Art. 502) diment illi dan isir *"bla xkiel u mingħajr ħsara"* u billi sa fejn ikun possibbli *"jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet; u għandujfittex li jdaħħal f'kull sehem l-istess kwantità ta' ħwejjeġ mobbli,immobbli, jeddijiet jew krediti tal-istess xorta u tal-istess valur"* (Art. 504) u *"Id-differenza fid-daqs tal-ishma in natura, meta ma tistax bla xkiel tiġi evitata, titpatta bil-ħlas ta' somma ta' flus f'ammont daqs kemm tkun id-differenza bejn is-sehem akbar u s-sehem iżgħar."*

Fis-sentenza fl-ismijiet **Emmanuele Galea noe et vs Enrichetta Spiteri et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili fil-21 ta' Novembru 1938 ingħad illi:

"Ladarba l-atturi ma jridux jibqgħu f'dik il-komunjoni, huma għandhom id-drittijiet kollha li tagħtihom il-liġi li jitolbu d-diviżjoni tal-beni, u jekk din ma tistax issir komodament u mingħajr diskapitu, il-liċitiazzjoni ta' dawk il-beni. Il-prinċipju li ma jibqgħux fil-komunjoni huwa fondat fuq il-motiv ta' ordni pubbliku, għaliex, kif kienu jgħidu l-antiki, il-komunjoni hija mater discordiarum, u għalhekk il-leġislatur tagħna stabbilixxa dan il-prinċipju fl-artikolu 192 ta' l-Ordinanza VII tal-1868 (Art. 496 tl-Kodiċi Ċivili); .... Il-fundament ta' dan huwa li kulħadd għandu d-dritt iżomm il-porzjon li tmissu in natura (Art. 198 tal-Ordinanza (Art. 502 tal-Kodiċi Ċivili)), u għalhekk il-Qrati għandhom, fil-każi singoli, jeżaminaw jekk dan huwiex possibbli, għaliex diversament, oltri li jkun vjolat l-Artikolu 198 (Art. 502 tal-Kodiċi Ċivili) fuq imsemmi, ikun inġust għal dik il-parti li trid iżżomm il-porzjoni in natur li tkun obbligata mill-parti l-oħra li tiġi għall-bejgħ tagħha."

Ferm il-premess, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Charles Camilleri noe vs Amy Baldacchino et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2003 fejn ingħad hekk:

Jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet "Maria Azzopardi -vs Lewis Zammit", Appell Civili, 16 ta' Novembru 1962, illi "ghalkemm dawn il-principji jridu jigu applikati f'kull kaz, il-fattispecie ta' kull kaz huma, bhala massima, tant differenti minn dawk tal-kazi l-ohra, li huwa difficli li jigu stabbliti regoli generali li japplikaw ghall-kazi specifici kollha; b'mod li kull kaz irid jigi ezaminat singolarment fil-meriti tieghu proprji (ara f'dan is-sens Laurant, Vol. XXIV p 345, para. 459, li jsemmi lil Duvergier)"; Dan qed jigi puntwalizzat in kwantu kif bosta drabi sostenut "wiehed ghandu jirrikorri ghal licitazzjoni bhala rimedju straordinarju u eccezzjonali meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u

minghajr hsara, jigifieri minghajr pregudizzju tal-kondividenti." ("Rita Grech et -vs Giuseppe Zammit et", Appell Civili, 15 ta' Lulju 1969; "Bernardo Aquilina et -vs- Giuliano Sammut", Prim' Awla, Qorti Civili, 7 ta' Marzu 1967; "Rosina Baldacchino et -vs- Giuseppe Baldacchino", Appell Civili, 5 ta' Marzu 1954;

F'materja ta' diviżjoni għandhom dejjem jinżammu fil-mira is-segwenti prinċipji u cioe:

i. Illi mill-qasma jeħtieġ li titnissel ripartizzjoni ugwali;

ii. Il-bejgħ bil-liċitazzjoni għandu jkun rimedju straordinarju u eċċezzjonali riżervat għal dawk il-każijiet fejn id-diviżjoni ma tistax issir komodament u mingħajr ħsara jew preġudizzju għall-kondividendi;

iii. Jeħtieġ jiġi assikurat illi f'kull porzjon jidħlu l-istess kwantita' ta' ħwejjeġ ta' l-istess natura u valur.[3]

L-Eċċezzjoni Preliminari
Il-Provenjenza tat-Titolu

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni minnu sollevata, il-konvenut eċċepixxa li l-provenjenza tat-titolu tal-partijiet mhix korretta skont kif esposta fir-rikors ġuramentat. Huwa għamel referenza għal dak illi ngħad fis-sentenza in parte fl-ismijiet **Maria Debono vs Yvonne Debono** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-8 ta' Novembru 2013.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu il-konvenut ippreċiża li hu qatt, la qabel u lanqas fil-mori ta' dawn il-proċeduri, ma kkontesta l-kwoti li l-partijiet għandhom fil-proprjeta' mertu ta' din il-kawża.

Mill-provi jirriżulta hekk fir-rigward tat-titolu tal-atturi għas-sehem tagħhom ta' wieħed minn tlieta:

[3] Ara: **Saviour Gatt et vs Edgar Gatt et,** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Mejju 2003; **Pancrazio Schembri vs Carmelo Vassallo**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Ġunju 2003; **Melkisedek Deguara vs Rose Calleja et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Ottubru 2003.

i. B'kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani, Mary sive Maria Debono, mejta, mart l-attur Grazio Debono u omm l-atturi l-oħra, flimkien ma' Ivonne sive Yvonne Debono, mejta, omm il-konvenut, u Mikelina Portelli, akkwistaw indiviżament bejniethom id-dirett dominju temporanju tal-fond numru 4A, fi Triq San Ġakbu, Nadur, Għawdex;

ii. Permezz ta' testment tad-29 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani, Genesia Sammut innominat bħala eredi universali tagħha lil Mary sive Maria Debono, Ivonne sive Yvonne Debono u Mikelina Portelli. Mal-mewt ta' Genesia Sammut l-utile dominju temporanju fuq il-fond de quo ġie amalgamat favur l-eredi universali tagħha;

iii. Mary sive Maria Debono mietet fil-5 ta' April 2013. B'testment datat 10 ta' Marzu 1998 u b'testment ieħor tal-31 ta' Lulju 2001, it-tnejn in atti tan-Nutar Mariosa Grech, Mary sive Maria Debono istitwiet lil żewġha Grazio Debono bħala legatarju in kwantu għal kwart indiviż tal-assi tagħha u r-rimanenti tlett kwarti indiviżi in użufrutt waqt illi istitwiet lit-tlett uliedha bħala eredi univerali tagħha fi kwoti ndaqs bejniethom.

iv. B'kuntratt tat-28 ta' Novembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Refalo, Michelina Portelli flimkien ma' żewġha Gianni Portelli, trasferew is-sehem ta' terz ndiviż u kull dritt li għandhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni, favur il-konvenut Peter Paul Debono;

v. B'kuntratt ta' donazzjoni tat-28 ta' Novembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Refalo, Ivonne sive Yvonne Debono flimkien ma' żewġha Peter Debono, trasferew is-sehem ta' terz ndiviż u kull dritt li għandhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni, favur il-konvenut Peter Paul Debono.

Minn dan isegwi illi l-ishma li l-partijiet għandhom fil-fond numru 4A fi Triq San Ġakbu, Nadur, Għawdex huma maqsuma hekk:

- L-Atturi – għandhom is-sehem ta' terz indiviż
- Il-Konvenut - għandu is-sehem ta' żewġ terzi indiviżi.

Il-Qorti rat ukoll id-deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Debono vs Yvonne Debono** li saret referenza għaliha aktar 'il fuq u li kopja tagħha ġiet ippreżentata in atti mill-atturi. Minn din is-sentenza jirriżulta illi dik il-kawża kienet tittratta l-qsim tal-wirt ta' Paolo u Assunta konjuġi Camilleri. Fis-sentenza tagħha dik il-Qorti qalet ukoll illi l-fond mertu ta' din il-vertenza ma jiffurmax parti mill-assi ereditarji tal-konjuġi Camilleri.

Tant dwar il-provenjenza tal-ishma tal-partijiet fil-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna.

Fatti dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex teżamina l-mertu tal-azzjoni.

L-atturi qegħdin jitolbu d-diviżjoni tal-proprjeta' bl-iskop li joħoġu minn stat ta' komunjoni li ilu jipperdura s-snin.

Il-perit tekniku nominat mill-Qorti ikkonstata u rrelata lil din il-Qorti li l-proprjeta' hija komodament diviżibbli f'żewġ porzjonijiet in proporzjon mal-kwoti rispettivi spettanti lill-partijiet. Huwa kien ċar meta qal li din id-diviżjoni tista' ssir mingħajr ħsara jew preġudizzju.

Mill-atti jidher biċ-ċar illi l-konvenut baqa' jittanta xortih sal-aħħar sabiex imeri u jwaqqa' l-konklużjoni milħuqa mill-perit legali. F'dan ir-rigward saħanistra l-konvenut applika għall-permess tal-bini tal-awtorita' tal-Ippjanar. Mill-atti jirriżulta li din l-applikazzjoni saret abbażi ta' dak propost mill-perit tekniku u ċioe li l-post jinqasam fi tnejn. Din l-applikazzjoni ġiet milqugħa u fil-21 ta' Diċembru 2016 ħareġ il-permess relattiv.

Il-konvenut jaggrappa mall-fatt illi fost il-kondizzjonijiet tal-permess għall-bini hemm miktub illi l-istore irid jibqa' jifforma parti mill-fond residenzjali. Waqt li dan huwa minnu, ir-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar kien ċar meta xehed illi għalkemm tirriżulta din il-kondizzjoni, fl-istess waqt, il-permess ingħata abbażi tal-pjanti sottomessi. Żied jispjega u jisħaq illi fejn hemm ambigwita bejn dak illi jingħad bil-miktub fil-permess u l-pjanta kif approvata, huwa dak illi jirriżulta mill-pjanta illi għandu jipprevali. Il-Qorti tqis li ma jagħmilx sens li jkun hemm tali diskrepanzi u li ċertament l-Awtorita' kkonċernata għandha tagħmel mezz li tirregola ruħha f'dan ir-rigward, jekk xejn sabiex almenu jiġu

evitati interpretazzjonijiet konfliġġenti. Biss, la darba r-rappreżentant tal-Awtorita' kkonċernata xehed li għandu japplika dak rifless fil-pjanta, u la darba l-pjanti approvati jikkonfermaw il-qasma kif indikata mill-perit tal-Qorti, il-Qorti sejra tistrih fuq dan il-fattur.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi d-diviżjoni hija fattibbli mingħajr preġudizzju għal xi waħda jew oħra mill-partijiet ikkonċernati. Il-konvenut prova jargumenta illi la darba dik il-parti li sejra tmiss lilu ser tispiċċa mingħajr garaxx huwa ser ikollu jħallas kontribuzzjoni relattiva għall-parkeġġ stradali. Dan pero' ġie kontradett mir-rappreżentant tal-Awtortita' tal-Ippjanar u fil-fatt kundizzjoni ta' din ix-xorta lanqas ma tirriżulta riflessa fil-kondizzjonijiet tal-permess tal-bini. Il-konvenut jsostni wkoll mal-fatt illi l-qasma ser tinvolvi l-installazzjoni ta' sistema ġdida u separata tad-drenaġġ għal kull unita'. Il-Perit tekniku xehed illi waqt li kull parti ser ikollha tinvesti f'sistema rispettiva għaliha, kull parti ser ikollha tagħmel l-ispejjeż tagħha biex issir il-qasma u li l-ispiża għas-sistema tad-dranaġġ mhijiex xi waħda eċċessiva. Il-Qorti tqis illi ebda wieħed mill-preġudizzji lamentati mill-konvenut ma jirriżultaw ippruvati.

Il-Kap tal-Ispejjeż

Flimkien man-nomina għall-ħatra tal-periti perizjuri, l-Qorti ordnat lill-konvenut sabiex provviżorjament iħallas l-ispejjeż relattivi. In segwitu għall-isfilz tar-rapport redatt mill-periti perizjuri l-konvenut talab rifużjoni tal-ammont imħallas minnu. Bid-digriet tagħha tat-23 ta' Novembru 2021 il-Qorti ċaħdet it-talba abbażi tal-fatt li "*x-xogħol mill-periti addizzjonali sar kif ukoll sabiex sar ix-xogħol inżammu seduti mal-partijiet u l-konvenut għażel illi jqajjem l-argument ta' kunflitt ta' interess da parte tal-Perit Tabone wara li ġie redatt ir-rapport, maħluf u debitament imħallas.*" Dak inhar stess il-konvenut iddikjara seduta stante illi hu ntavola r-rikors tiegħu għall-isfilz tar-rapport tal-periti perizjuri fil-mument meta sar jaf li potenzjalment kien hemm kunflitt ta' nteress fil-Perit Cornelia Tabone.

F'dan ir-rigward il-konvenut ressaq sabiex jixhed lill-attur Justin Debono li kkonferma li kien inqeda bis-servizzi tal-Perit Cornelia Tabone sabiex issottometta xi applikazzjoni għall-bini. Ikkonferma wkoll li fil-mument tal-ħatra tal-periti addizzjonali huwa ma kien informa lil ħadd dwar il-fatt li l-Perit Cornelia Tabone kienet qegħda tassistih fuq biċċa xogħol

separata. Spjega illi kien hemm drabi fejn kien imur l-uffiċċju tal-Perit Tabone u hemm isib lill-konvenut li malli jara lill-attur dieħel jitlaq mill-uffiċċju.

Xehdet ukoll il-Perit Cornelia Tabone li kkonfrmat li kemm l-attur u kif ukoll il-konvenut irrikorrew għas-servizzi professjonali tagħha dwar materji separati u distinti minn dawk mertu ta' din il-kawża. Hija żiedet tosserva u tispjega li l-inkarigu li għalih ġiet maħtura mill-Qorti kien jinvolvi t-teħid ta' kejl u t-tħejjija ta' pjanti – attivitajiet li huma bbażati fuq fatti u mhux fuq opinjonijit personali.

Minn dak li rriżulta mill-atti jidher biċ-ċar illi l-konvenut kien ben edott mill-fatt li fil-mument tal-ħatra tal-perit Tabone bħala perit addizzjonali, l-attur kien diġa qiegħed jagħmel użu mis-servizzi tal-perit Tabone. Ciononostante l-konvenut ma ressaq ebda oppożizzjoni għal din in-nomina. Mhux talli hekk, talli saħansitra rriżulta li dik il-ħabta anki l-konvenut kien diġa kkonsulta mal-perit Tabone dwar materji oħra. Is-silenzju tal-konvenut fil-mument tan-nomina huwa sinifikanti ħafna. Il-Qorti tqis illi dik il-ħabta l-konvenut għażel li jibqa' sieket imbagħad ressaq l-oġġezzjoni tiegħu fil-mument meta ra r-rapport tal-periti perizzjuri. Dan ir-rapport ġie sfilzat fuq talba tal-konvenut stess biss il-Qorti tqis illi l-manjiera dwar kif mexa u ħadem il-konvenut f'din il-kawża juri biċ-ċar li l-konvenut lagħab logħba u ttanta xortih sabiex jipprova jxaqleb is-sitwazzjoni favur tiegħu. Dan l-aġir mhuwiex aċċettabbli u għalhekk għandu jiġi sanċit billi l-konvenut jagħmel tajjeb għad-dilungar u għall-ispejjeż li ġew inkorsi inutilment.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Peter Paul Debono.

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-fond numru 4A, fi Triq San Ġakbu, Nadur, Għawdex hi miżmuma fi stat ta' komproprjeta' bejn il-partijiet fi kwota ta' terz indiviż favur l-atturi u żewġ terzi indiviżi favur il-konvenut.

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddividi l-proprjeta' f'żewġ pozjonijiet waħda ekwivalenti għal terz f'kejl ta' 38 m.k. u l-oħra ekwivalenti għal żewġ terzi f'kejl ta' 78 m.k. u dan billi tiddividi l-proprjeta' skont il-pjanta tal-Perit Shawn Micallef, 'Dok. SM 04' a fol. 37, Vol. I tal-proċess, u tassenja lill-atturi l-porzjon indikata bil-kulur blu filwaqt li tassenja lill-konvenut l-porzjon indikat bil-kulur aħdar.

4. Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Enzo Dimech sabiex jippubblika l-att opportun ta' diviżjoni, u tinnomina lil Dr. Jonathan Mintoff bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi. Tkompli tipprovdi billi tordna komunika tad-deċiżjoni lin-Nutar Enzo Dimech u lil Dr. Jonathan Mintoff fil-mument li din id-deċiżjoni ssir res judicta u tidderiġihom sabiex jippublikaw l-att relattiv fi żmien xahrejn minn dik id-data.

5. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' talba stante illi din hija alternattiva għat-talbiet preċedenti.

Tordna illi l-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha in konnessjoni mar-relazzjoni tal-periti perizzjuri waqt illi l-bqija tal-ispejjeż konnessi ma' din il-kawza għandhom jitħallsu fi kwota ta' terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenut.

(ft) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur