Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 189/2020: **JOHN BORG (KI.598257M) V. ALFRED BORG U JIMMY BORG**

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

16 ta' Jannar 2023

IL-QORTI,

wara rat ir-rikors ta' John Borg ("ir-rikorrent") ippreżentat fit-2 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu talab lil Alfred Borg u lil Jimmy Borg (flimkien "l-intimati") jgħidu 'l għaliex m'għandhomx jiġu kkundannati minn din il-Qorti:

li, previa d-dikjarazzjonijiet opportuni li permezz tagħhom tiġi determinata l-kwota ta' kull wieħed mill-kontendenti mil-lokazzjoni veljanti fuq l-għelieqi, inkluż kull benefikat erett fuqhom, magħrufa bħala "Ta' Pennellu", referuti bħala "Tenement E01471", sitwati viċin Mellieħa Bypass, Mellieħa, u mikrija mingħand l-Awtorità ta' l-Artijiet bir-referenza numru E37/2002/II/275, tiġu konsegwenzjalment assenjati dawk il-partijiet mill-istess għelieqi li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tassenjalkom, wara li, occorrendo previa l-opera ta' perit tekniku, il-lokazzjoni ta' l-istess għelieqi tinqasam bejn il-kontendenti skond il-kwota li għandu kull wieħed minnhom.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, inkluż dawk inkorsi għall-eżekuzzjoni ta' *survey* ammontanti għal seba' mija u tmien Ewro (€708) kif se jiġi dimostrat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni ta' l-istess konvenuti.

Il-valur lokatizju tar-rabà fuq imsemmija huwa ta' erba' mija sitta u sebgħin Ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€476.15) fis-sena.

wara li rat ir-risposta tal-intimati ppreżentata fis-27 ta' Novembru 2020[1] li permezz tagħha laqgħu għat-talbiet tar-rikorrent kif ġej:

[1] Fol 6

1. Illi fil-prinċipju huma ma għandhom ebda oppożizzjoni għad-diviżjoni mitluba mill-attur John Borg, previja li dina issir bejn l-aħwa kollha fost talbiet oħra hawn magħmula.

2. Illi dan qed jingħad billi l-lokazzjoni ġejja mill-wirt tal-ġenituri tal-partijiet, li iżda jinsabu sitt aħwa u għalhekk din id-diviżjoni ma għandhiex issir biss bejn il-partijiet iżda għandha tinkludi lill-aħwa kollha u għaldaqstant qed jintalab li dawn ukoll jiġu imsejħa in ġudizju.

3. Illi għal kull bon fini jiġi dikjarat li tali qasma kif mitluba ma torbotx lill-Awtorita' tal-Artijiet stante li din hija mikrija minn ghand din l-Awtorita', jekk dawn ma jkunux parti in kawża u għaldaqstant għandhom jiġu wkoll imsejħa in ġudizju sabiex b'hekk kull ġudizju jkun integru u enforzabli għal finijiet kollha anke dawn amminisrattivi.

4. Illi r-rikorrenti intimati għamlu ħafna xogħol u benefikati f'dan is-sit, għal-liema xogħol u benefikati huma għandhom jiġu kompensati.

5. Illi r-rikorrent John Borg mhux qed juża dan is-sit għall-għanijiet mikrija u għalhekk qiegħed jipperikola l-kirja u ġew inkorsi xogħlijiet u spejjeż minħabba l-aġir illegali tiegħu.

6. Illi s-survey li sar, sar biss sabiex l-istess John Borg iġib 'l quddiem il-pretensjonijiet tiegħu mingħajr ma jgħaraf il-benefikati li saru mir-rikorrenti intimati u għaldqstant tali survey u indikazzjonijiet hemm magħmula ma għandhomx utilita' u ma għandhomx ibagħtu l-ispejjeż ta' tali survey ir-rikorrenti Alfred u Jimmy Borg.

7. Illi r-rikorrenti odjerni, flimkien ma ħuthom għad għandhom in komuni diversi beni ġejjin mill-wirt tal-ġenituri u għaldaqstant tali partizjoni kif mitluba ma hix il-mansjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti iżda ta' Tribunal ieħor u għaldaqstant l-esponenti qiegħdin joġġezzjonaw ghal partizjoni in parti kif mitluba.

8. Illi tali partizzjoni, jekk għandha issir' għandi issir permezz ta' periti imqabbda minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex tiehu konjizzjoni ta' dak kollu hawn fuq indikat u kif għandu jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

9. Salv eccezzjonijiet ohra

wara li rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Novembru 2021 meta *inter alia: "Dr. Mark Simiana ghar-rikorrenti fid-dawl tal fatt illi l-avukati tal-intimati qieghed isostni illi iz-*

zewg skritturi ta' cessjoni tad- drittijiet esebti a fol 69 u 70 in parte ma humiex validi stante illi trasferiment tal-qbiela kawza mortis hija regolata mil-ligi taht il -Kap 199 u fil-fatt dan huma wkoll il-mertu tat-tieni (2) eccezjoni tal-intimati, jitlob li l-Qorti qabel xejn tghaddi biex taghti sentenza in parte fuq din it-tieni (2) eccezzjoni.

Il-PL Peter Paul Zammit ghall-intimati joggezzjona stante illi l-Kap 199, li jirregola trasferiment tal-qbiela, jitkellem car dwar min hu intitolat li jigi rregistrat u rikonoxxut fil-qbiela u jekk kien hemm xi drittijiet ohra naxxenti mil-wirt dawn huma materja totalment differenti. Fl-umli opinjoni tal-esponenti ghandu u kellu jmorru quddiem il-Bord appozitu tal-Qsim tal-Wirt.

Il-Qorti f'dan l-istadju qieghda tilqa` t-talba."

wara li rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet fuq din il-kwistjoni[2],

qed tagħti din is-

Sentenza parzjali

1. Mill-provi mressqa sa' issa jirriżulta illi l-art in kwistjoni, magħrufha bħala r-Raba Ta' Pennellu (ġewwa l-Mellieħa), proprjeta' tal-Gvern u amministrata mill-Awtorita' tal-Artijiet, kienet mqabbla oriġinalment lil missier il-kontendenti Vincent Borg. Dan kellu numru ta' għelieqi oħra bi qbiela u qabel mewtu laħaq qasam il-maġġor parti tagħhom lil uliedu (ċioe ir-rikorrent John Borg, l-intimati Alfred u Jimmy Borg, kif ukoll Victoria, Mary u Paul Borg) b'eċċezzjoni tal-art mertu ta' din il-kawża u ta' raba oħra li ma' tifformax parti minn din il-kawża.

2. Wara l-mewt ta' missier il-kontendenti, r-raba' bdiet tinħadem minn ommhom Speranza Borg bl-għajnuna ta' uliedha s-subien. Il-qbiela ġiet reġistrata fuq Speranza Borg u għadha hekk reġistrata sal-ġurnata tal-lum minkejja li ġiet nieqsa fl-2013. L-ulied huma lkoll werrieta tal-ġenituri tagħhom fi kwoti ugwali.

3. Skond ir-rikorrent, wara l-mewt ta' ommhom il-kontendenti u l-bqija tal-ulied qablu illi l-qbiela fuq r-raba' in kwistjoni tkun tappartjeni lilhom fi kwoti indiviżi ugwali u qablu ukoll illi r-rikorrent u ż-żewġ ħutu bniet (Victoria u Mary Borg) jieħdu nofs ir-raba' inkluż *garage* mgħammar bid-dawl u jużawh bejniethom, filwaqt li l-intimati u ħuhom Pawlu Borg jieħdu l-qbiela tan-nofs l-ieħor inkluż *garage* li kellu l-*meter* tal-ilma.

[2] Fol 86 u Fol 99

4. Permezz ta' skrittura privata ffirmata fil-25 ta' Frar 2019, Mary Borg u Victoria Borg ċedew id-drittijiet personali tagħhom fuq l-ishma tagħhom mill-assi ereditarji tal-ġenituri tagħhom lir-rikorrent, inkluż allura s-sehem tagħhom mill-qbiela tar-raba mertu ta' din il-kawża.

5. Permezz ta' skrittura privata ffirmata fil-11 ta' Frar 2020, Pawlu Borg ċeda d-drittijiet personali tiegħu fuq l-ishma tiegħu mill-assi ereditarji tal-ġenituri lir-rikorrent, inkluż allura s-sehem tiegħu mill-qbiela tar-raba mertu ta' din il-kawża.

6. Meta r-rikorrent talab lill-intimati jagħtuh l-użu ta' sehem Pawlu Borg mill-qbiela tar-raba in kwistjoni dawn irrifjutaw u bdew jinsistu li l-qasma tibqa' kif kien qabel miftiehem. Ir-rikorrent jippretendi illi bis-saħħa taċ-ċessjonijiet fuq imsemmija huwa issa jgawdi żewġ terzi sehem indiviż tal-qbiela filwaqt li l-intimati jgawdu t-terz l-ieħor bejniethom.

7. Fir-rikors promotur ir-rikorrent qed jitlob li l-Qorti tistabilixxi l-ishma tal-kontendenti mill-qbiela tar-raba' in kwistjoni u tordna l-qsim tal-qbiela skond il-kwoti assenjati okkorrendo l-opera ta' perit tekniku.

8. Fis-sentenza ċitata mill-intimati mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet: **<u>Victor Caruana et. v. Michelina Cachia et.</u>** (App. Ċiv. Nru. 621/2005/1, 27/06/2008) f'kawża fejn ir-rikorrenti talbu r-revoka ta' sentenza *in parte* mogħtija mit-Tribunal tal-Arbitragg Dwar il-Qsim ta' Wirt li ddeċieda illi l-qbiela għandha tkun parti mill-assi ereditarji suġġetti għad-diviżjoni, ingħad illi:

> *"... apparti l-inkwilinat tar-raba u lil min jispetta skond il-ligi, dak l-istess raba ghandu valur intrinsiku billi hemm il-potenzjal ta' qliegh bil-koltivazzjoni ta' l-istess. Liema potenzjal ma jkunx jezisti kemm-il darba dak ir-raba ma kienx detenut mid-decujus. Bhala tali dan ir-raba certament ghandu jigi kunsidrat bhala formanti parti mill-assi ereditarju tad-decujus billi dak l-wirt jitkattar bil-valur ta' l-istess inkwilinat.*
>
> *Ghalhekk, ghalkemm ir-raba tghaddi fuq dik il-persuna li skond il-Kap. 199 huwa intitolat ghaliha, l-eredi jew l-eredi l-ohra, kemm-il darba l-persuna li f'isimha tigi registrata r-raba hija wahda mill-eredi, ghandhom dritt li jippartecipaw fil-valur ta' l-istess lokazzjoni, skond il-kwoti rispettivi taghhom, u konsegwentement t-Tribunal ta' l-Arbitragg Dwar il-Qsim ta' Wirt kien pienament korrett meta cahad l-eccezzjoni sollevata mill-appellanti odjerni, intimati fil-proceduri quddiem l-istess Tribunal."*

9. L-intimati għalhekk qed jgħidu in sostenn tat-tieni eċċezzjoni tagħhom illi rrispettivament miċ-ċessjonijiet li setgħu saru, l-aħwa Mary, Victoria u Pawlu Borg setgħu biss jassenjaw lil ħuhom ir-rikorrent il-valur lokatizzju tal-qbiela u mhux is-sehem tagħhom indiviż tal-qbiela għaliex dan is-sehem għandu qabel xejn jiġi stabbilit mill-Qorti bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet relevanti tal-Kap. 199 (L-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba') f'ġudizzju li fih għandhom jipparteċipaw l-aħwa kollha.

10. Ir-rikorrent intant jinsisti illi darba ħutu Mary, Victoria u Pawlu Borg ma' baqalhomx sehem mill-qbiela mertu tal-kawża allura l-presenza tagħhom fil-kawża tkun waħda superfluwa u mhux neċessarja.

11. Fis-sentenza fl-ismijiet: **<u>Vincenza Barbara et. v. Raymond Camilleri et.</u>** (Qorti tal-Appell, App Ċiv Nru. 594/2002/1 PS, 01/12/2004) il-Qorti daħlet fuq il-kwistjoni ta' jekk qbiela tistax tinqasam bejn il-ko-inkwilini. F'dan ir-rigward intqal illi:

> *"... fir-rapport intern bejn il-kontendenti ma hemm xejn x' jimpedixxi, la fattwalment u lanqas guridikament, milli ssir d-divizjoni mitluba. Dan anke jekk minn tali divizjoni jinbtu rapporti ohra bejniethom, res inter alios acta ghal sid il-fond. Ad exemplum, drittijiet ta' passaggi necessarji...*
>
> *... tali divizjoni hi possibbli bejn diversi ko-inkwilini ta' l-istess bicca raba anke bl-akkwiexxenza tacita tas-sid jew minghajr l-opposizzjoni tieghu. Inoltre, biex jigi illustrat ukoll ir-rapporti godda li kapaci jinholqu bejn id-diversi ko-inkwilini bil-fatt tad-divizjoni. Divizjoni li tibqa' guridikament possibbli, li tista' ssir bla diskapitu, anke bl-intervent tal-qorti ta' gurisdizzjoni nferjuri, trattandosi ta' divizjoni ta' art lokata."*

12. Fil-kawża ġia imsemmija fl-ismijiet **<u>Victor Caruana et. v. Michelina Cachia et</u>**, l-Ewwel Qorti kienet qalet illi:

> *"Il-Kap 199 huwa Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', u huwa espressament intiz "Biex jirregola l-kiri mill-gdid ta' raba' u jipprovdi ghall-hwejjeg konnessi u ancillari. Il-proceduri regolati bih jirrigwardaw relazzjoni bejn is-sid u l-kerrej. L-artikolu 3 jirregola l-kaz fejn jigi mitlub tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, fil-waqt li l-artikolu 4 jirregola l-kaz fejn is-sid ikun irid jiehu lura l-pussess tar-raba'. Ma hemm delineata ebda procedura li fiha s-sid ma jkunx involut u tkun biss bejn il-kerrejja co-proprjetarji tad-dritt ta' lokazzjoni."*

Min-naħa tagħha l-Qorti tal-Appell qalet illi:

> *"l-Att li jirregola it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba jaghti certa drittijiet lill-inkwilin prospettiv u jimponi certa obbligi fuq sid ir-raba billi ggieghel lill-istess sid r-raba jirrikonoxxi bhala l-gabillot il-gdid lil dik il-persuna li tkun tikkwalifika bhala "tenant" skond wahda mill-kondizzjonijiet a tenur ta' l-Artkolu 2 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.."*

13. Il-Qorti tqis illi għalhekk xejn ma' kien josta lir-rikorrent li wara li ottjena parti indiviża tal-qbiela *causa mortis,* jakkwista mingħand ħutu li m'humiex parti mill-kawża l-ishma indiviżi tagħhom (akkwistati minnhom *causa mortis*) tal-qbiela in kwistjoni u dan irrispettivament min minn għandu jitqies bħala "kerrej" vis-a-vis sid il-kera skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. B'daqshekk l-ishma indiviżi tal-intimati bl-ebda mod m'huma ser jiġu mittiefsa u għad-diviżjoni appożita m'għandhomx għalfejn u filfatt ma' jistgħhux jersqu dawk li issa m'għadx għandhom ishma indiviżi fil-qbiela in kwistjoni.

14. **Għaldaqstant il-Qorti qegħda tipprovdi għat-tieni eċċezzjoni tal-intimati billi tiċħadha u tordna l-prosegwiment immedjat tal-kawża. L-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali.**

V.G. Axiak	Y.M. Pace
Maġistrat	Dep. Reġistratur