QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, l-Erbgħa, 16 ta' Lulju 2025

Rikors Ġuramentat numru: 49/2022 BS

Andrew Vella, Olympia Borg u Bernadette Vella għal kull interess

-vs-

Philip Vella

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[1] illi ppremettew:

1. *Illi l-partijiet f'din il-kawza huma proprjetarji tal-fond numru sebgha (7) bl-isem "St Saviour" fi Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem, Ghawdex;*

2. *Illi dan il-fond ipprevena lill-partijiet mill-wirt u successjoni ta' Carmela Borg;*

3. *Illi l-atturi sa minn dejjem kellhom access ghal dan l-istess fond, kif dal tronde huwa dritt taghhom qua ko-proprjetarji tal-istess;*

[1] Rik. Ġur. A fol 1 sa 3.

4. *Illi l-bieb ta' barra ta' dan l-istess fond kien normalment jissakkar b'cavetta biss, kopja ta' liema cavetta tinsab f'idejn il-partijiet kollha f'din il-kawza;*

5. *Illi recentement pero, l-atturi gew a konoxxenza tal-fatt illi l-bieb ta' barra ta' dan l-istess fond gie b'xi mod imbarrat, b'tali mod illi l-atturi ma fadlilhomx access ghall-istess fond;*

6. *Illi l-istess atturi qed jissuspettaw illi dan il-bieb gie imbarrat kif fuq spjegat billi l-istess bieb issakkar b'muftieh (billi apparti s-serratura normali hemm ukoll serratura ta' muftieh), u li dan sar mill-konvenut (billi fil-passat il-konvenut kien diga ghamel xi haga simili);*

7. *Illi l-atturi ghandhom kull dritt u interess - fil-kwalita taghhom ta' ko-proprjetarji - illi huma jkollhom liberu access ghall-fond fuq imsemmi, inkluz billi l-konvenut jassigura illi l-istess bieb ikun accessibbli u ma jibqax hekk imsakkar jew altrimenti imbarrat;*

8. *Illi minkejja illi l-konvenut gie interpellat sabiex jirregola l-pozizzjoni tieghu huwa baqa' inadempjenti;*

9. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;*

10. *Illi l-esponenti Andrew Vella jaf b'dawn il-fatti personalment;*

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

1) *Tiddikjara illi l-atturi ghandhom dritt jaccedu liberament u jaghmlu uzu mill-fond numru sebgha (7) bl-isem "St Saviour" fi Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem, Ghawdex, u dana fil-kwalita taghhom ta' ko-proprjetarji tal-istess fond;*

2) *Konsegwentement tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju illi ghandu jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan huwa jassigura illi l-atturi jkollhom access liberu u ininterrott ghall-istess fond fuq imsemmi, inkluz billi huwa jnehhi jew altrimenti jiehu hsieb jindirizza dak kollu li ghamel u li qed iccahhad lill-atturi minn tali access;*

3) *Tordna lill-attur sabiex jiddepozita kull muftieh riferibbli ghall-bieb ta' barra tal-istess fond taht l-awtorita ta' din l-Onorabbli Qorti wara li huwa jiftah*

l-istess b'tali mod illi l-istess fond ma jkunx imsakkar bil-muftieh; dana wkoll bil-ghan illi din is-sitwazzjoni ma tergax tirrepeti ruhha;

4) Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha li jista' jkun hemm bzonn huma stess sabiex huma jkollhom access liberu u ininterrott ghall-fond fuq imsemmi, inkluz ukoll billi jnehhu s-serratura tal-muftieh, u dana a spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-ittra ufficjali 132/2022 u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi l-konvenut minn issa ghaliha huwa ingunt.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut[2] illi eċċepixxa:

(1) Illi in linea preliminari jingħad li l-esponenti ippreżenta rikors ġuramentat sabiex issir id-diviżjoni tal-eredita ta' Carmela Borg, liema rikors ġuramentat iġib ir-riferenza numru 109/2022 fl-ismijiet Philip Vella et vs Olympia Borg et, liema rikors ġuramentat huwa appuntat għas-smiegħ għas-seduta tat-tnax (12) ta' Jannar 2023 quddiem din il-Qorti kif preseduta. Fost l-assi in diviżjoni hemm il-fond numru sebgha (7), "St Saviour", Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex li huwa mertu ta' din il-kawża. L-esponenti għalhekk jemmen li jkun opportun li ż-żewġ kawżi jinstemgħu kontestwalment. Dan għaliex la darba issir id-diviżjoni tal-istess fond hekk kif mitlub mill-esponenti, it-talbiet tar-rikorrenti fir-rikors ġuramentat odjern jiġu għal kollox superfluwi;

(2) Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tal-atturi huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda stante li attwalment l-atturi għandhom aċċess liberu u mhux ostakolat għall-fond uffiċjalment markat bin-numru sebgħa (7), "St Saviour", Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex u la l-esponenti u lanqas ħadd m'hu qiegħed icaħħadhom minn tali aċċess. Għalhekk m'hemm bżonn isiru l-ebda xogħlijiet biex ir-rikorrenti jiġu garantiti l-aċċess għaliex l-access tar-rikorrenti għall-fond qiegħed hemm u se jibqa' hemm;

(3) Illi per konsegwenza t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

(4) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

---

[2] Risposta a fol 14 u 15.

(5) B'riferenza għall-paragrafi tar-rikors ġuramentat, l-esponenti tissenjala s-segwenti:

i. il-kontenut tal-ewwel erba' (4) paragrafi mhumiex qegħdin jiġu kontestati;

ii. il-kontenut tal-kumplament tal-paragrafi tar-rikors guramentat huma kollha kontestati. Dan għaliex r-rikorrenti jistgħu liberament u mingħajr l-ebda ostakolu meta u x'ħin iridu huma jaccedu għall-post numru sebgha (7), St Saviour, Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex. Għalhekk m'hemm bżonn isiru l-ebda xogħlijiet biex ir-rikorrenti jiġu garantiti l-access għaliex l-access tar-rikorrenti għall-fond qiegħed hemm u se jibqa' hemm;

iii. Per konsegwenza t-talbiet kollha tar-rikorrenti kontenuti fir-rikors ġuramentat għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Fliet l-atti.

Rat in-nota tal-atturi tat-3 ta' Mejju, 2023 li biha eżebew [**i**] *pendrive* b'żewġ filmati juru li l-atturi ma' kellhomx aċċess għall-fond in mertu;[3] [**ii**] testment ta' Carmela Borg;[4] [**iii**] estratt mill-kawża fl-ismijiet ***Philip Vella vs Olympia Borg et*** – rik. ġur. Nru. 109/22 BS – fejn il-konvenut jammetti li l-atturi għandhom sehem indiviż mill-fond in mertu;[5] [**iv**] kopja tal-ittra uffiċjali nru. 132/22 mibgħuta mill-atturi odjerni lill-konvenut,[6] u; [**v**] rapport li sar mall-Pulizija Eżekuttiva ta' Malta fis-6 ta' Diċembru, 2008 meta l-konvenut ċaħħad lill-atturi mit-tgawdija tal-fond in mertu billi sakkru b'muftieħ.[7]

Rat li fl-udjenza tat-3 ta' Mejju, 2023 l-atturi ddikjaraw il-provi tagħhom magħluqa.[8]

---

[3] *Pendrive* f'envelop ta' lewn abjad a fol 23.

[4] Testment tal-20 ta' Ottubru, 2007 in atti Nutar Paul George Pisani a fol 25 u 26. It-Tielet Artikolu tat-testment jaqra testwalment: "*… it-testatriċi tinnomina u tistitwixxi bħala eredi universali tal-beni kollha mobbli u immobbli, preżenti u futuri, fil-kwota ta' kwart (1/4) indiviż kull wieħed u waħda minnhom, lill-imsemmi Philip Vella u lil ħutu Olimpia Borg, mart Michael Borg, u Andrew, aħwa Vella, flimkien ma' oħt it-testatriċi u omm l-eredi l-oħra u ċioe Bernardette Vella, mart Salvu Vella…*"; ref. fol 26.

[5] Estratt ta' rikors ġuramentat a fol 27 sa 30. Ref. it-tielet (3) u r-raba' (4) premessi.

[6] Ittra a fol 31. Riferta ta' notifika pożittiva a fol 32.

[7] Rapport nru. NPS 10/Z/253/2009 a fol 33 sa 35.

[8] Verbal a fol 42.

Rat li fl-udjenza tat-8 ta' Novembru, 2023 il-konvenut iddikjara l-provi tiegħu magħluqa.[9]

Rat li fl-udjenza tal-24 ta' Jannar, 2024 l-atturi ddikjaraw il-kontro-eżamijiet tagħhom eżawriti.[10]

Rat li b'nota tad-19 ta' Settembru, 2024 il-konvenut ddikjara l-kontro-eżamijiet tiegħu eżawriti.[11]

Rat li fl-udjenza tas-27 ta' Settembru, 2024 il-partijiet iddikjaraw il-provi tagħhom magħluqa u l-kontro-eżamijiet eżawriti bil-kawża ġiet differita għal preżentata tan-noti tal-osservazzjonijiet kif ukoll għal-llum għas-sentenza.[12]

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti eżebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.

B. Provi:

Semgħat ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmulha bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Andrew Vella, attur, xehed permezz ta' affidavit.[13]

Jiddikjara li l-attriċi Olympia Borg hija oħtu mentri l-attriċi Bernadette Vella hija ommu. Iżid li l-konvenut Philip Vella huwa ħuħ.

Jgħid li l-partijiet odjerni huma lkoll flimkien u ndiviżament bejniethom proprjetarji tal-fond numru sebgħa (7) bl-isem *"St. Saviour"* fi Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex. Iżid li tali fond ippervjena lilhom mill-wirt ta' zija materna tiegħu, Carmela Borg li mietet fit-18 ta' Ġunju, 2009. Jgħid li l-wirt ta' Carmela kien regolat b'testment tal-20 ta' Ottubru, 2007 in atti Nutar Paul George Pisani.

[9] Verbal a fol 66.
[10] Verbal a fol 74.
[11] Nota a fol 77.
[12] Verbal a fol 78.
[13] Affidavit a fol 18 u 19.

Jgħid li mindu mietet Carmela huwa kellu aċċess liberu għal-fond in mertu. Iżid li kellu u għad għandu ċavetta, bħalma għandhom ommu u ħutu t-tnejn.

Jiddikjara li ħuħ il-konvenut ilu jivvessah u lill-oħthom sabiex ibiegħulu sehemhom mill-fond in mertu. Iżid li kien hemm anke korrispondenza bejn l-avukati rispettivi tagħhom dwar dan. Jgħid li kien ħass li malli ħuħ jara li ma kienux disposti jbiegħulu kien ser jagħmel xi waħda.

Jgħid li f'Marzu 2023 mar sabiex jaċċedi l-fond in mertu u ma setgħax. Iżid li l-bieb flok imsakkar biċ-ċavetta biss kien ukoll imsakkar bil-muftieħ.

Jgħid li l-imbarrar tal-fond seħħ fl-istess żmien li hu u oħtu għamlu ċar lill-ħuhom konvenut li ma riedux ibiegħulu sehemhom. Iżid li għalhekk hu mill-ewwel f'ħuħ issuspetta. Iżid li dan oltre l-fatt li snin qabel, il-konvenut kien diġa' għamel xi ħaġa simili u kellhom jintervjenu l-pulizija sabiex reġgħu ħadu aċċess.

Jgħid li qabel proċedew b'din l-istanza huma talbu lill-konvenut jirripristinalhom l-aċċess iżda huwa njorhom.

In kontro-eżami, xehed[14] li l-fond in mertu ġie mill-wirt ta' zitu Carmela u huwa dejjem kellu aċċess liberu għalih.

Mistoqsi kemm dam ma mar fil-fond wara li mietet zitu jgħid li wara ġimgħa mar u sab il-bieb imbarrat. Iżid li minn dakinhar 'il quddiem kien imur qisu darba f'kull xahar.

Jgħid li wara li kien għamel rapport l-għassa kien beda jsib l-aċċess liberu.

Mistoqsi x'użu kien jagħmel mill-fond in mertu jgħid li kien imur jittawwal. Jikkonferma li fil-post hemm id-dawl.

Mistoqsi kienx jikkontribwixxi versu spejjeż ta' dawl u ilma jgħid li le stante li ma' kienx jutilizzhom. Jinsisti li hu kien imur biss jittawwal.

[14] Traskrizzjoni a fol 47 sa 51.

Mistoqsi meta l-aħħar li mar u sab il-bieb imbarrat jgħid li ġimgħa qabel bagħtu l-ittra uffiċjali lill ħuħ il-konvenut.

Jikkonferma li skontu l-konvenut għalqilhom l-aċċess għax huma ma' aċċettawx li jbiegħulu sehemhom.

Mistoqsi kemm-il darba reġgħa ttenta jidħol fil-post wara li bagħtu l-ittra uffiċjali fl-14 ta' Marzu, 2022 jgħid li ma' reġgħax mar. Iżid li qabel intbagħtet l-ittra uffiċjali huwa mar darbtejn f'distanza ta' ġimgħa u d-darbtejn sab il-bieb imbarrat.

Mistoqsi jekk fil-jum li qiegħed jixhed jistax jgħid jekk il-fond huwiex aċċessibbli għalih jgħid li le.

Mistoqsi min kien miegħu l-aħħar darbtejn li ttenta jidħol fil-fond jgħid li kien hemm oħtu u martu. Jaqbel li martu ħadet il-filmati eżebiti f'*pendrive* tant li hu jidher jittenta jiftaħ il-bieb ta' xejn u oħtu tidher ħdejh.

Mistoqsi jekk ommu u oħtu wara li wirtu l-post kienux jinżlu fih jgħid li ommu le għax anzjana iżda oħtu u żewġha iva. Iżid li normalment kienu jidħlu hemm jiddiskutu l-possibilita' tal-bejgħ tal-fond stante li ħuhom il-konvenut kien jibgħatilhom l-ittri jinsisti sabiex ibiegħulu. Jgħid li huma wkoll kellhom interess jixtru sehem ħuhom. Iżid li anke ssuġġerew li jiftehmu u jibnu blokka appartamenti bejniethom.

Jaqbel li huma kienu qed jinnegozjaw min minnhom kien ser jixtri.

Jgħid li ħuħ kemm-il darba nbarralhom l-aċċess, anke b'fallakki, xkejjer tal-ġwież, u b'moħriet poġġut quddiem il-bieb.

Jgħid li hu lest jixtri sehem ħuħ kif lest ibaxxi rasu sabiex il-fond jiġi żviluppat f'appartamenti iżda mhux lest li jbiegħ sehemu lil ħuħ.

Jaqbel li l-fond huwa suġġett għal passaġġ għall-mandra retroposta li hija tal-konvenut.

Olympia Borg, attriċi, xehdet permezz ta' affidavit.[15]

[15] Affidavit a fol 20.

Tiddikjara li huma lkoll partijiet f'din l-istanza huma proprjetarji tal-fond numru sebgħa (7), *"St. Saviour"*, Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex. Iżżid li tali fond ippervjena lilhom mill-wirt taz-zija materna tagħha Carmela Borg.

Tgħid li hi u ħuha Andrew dejjem kellhom aċċess liberu għal fond in mertu. Iżżid li fil-fatt kull minn kellu sehem mill-fond kellu ċavetta.

Tgħid li hi, ħuha Andrew u l-ġenituri tagħhom m'għandhomx relazzjoni tajba ma' ħuha Philip.

Tgħid li Philip ġera warajha u wara ommhom sabiex ibiegħulu sehemhom mill-fond in mertu. Iżżid li dwar dan ġiet anke skambjata xi korrispondenza bl-avukati. Tgħid li minkejja dan ma' waslux f'kompromess.

Tgħid li fl-istess żmien meta kienet skambjata korrispondenza dwar il-bejgħ ġie mblokkat il-bieb tal-fond in mertu b'mod li hi, ħuha Andrew u ommhom ma' setgħux jaċċedu fih aktar.

Tgħid li apparti minnhom, il-partijiet f'din il-kawża, ħadd aktar m'għandu ċavetta tal-fond in mertu.

Tgħid li mhuwiex gost tagħha titla l-Qorti iżda kellha hekk tagħmel għax tneħħila l-aċċess li kellha bħala komproprjetarja.

Tgħid li milli tista' tifhem, ħuha l-konvenut sakkar il-bieb tal-fond bil-muftieħ, apparti biċ-ċavetta, b'dan li huma ġew imċaħħda mill-aċċess li dejjem gawdew. Iżżid li ħuha Philip din l-affari diġa' għamilha darba oħra.

Tgħid li lill-konvenut bagħtulu anke ittri qabel proċedew bl-istanza odjerna iżda hu għamel ta' rasu.

In kontro-eżami, xehdet[16] li l-aħħar li marret fil-fond in mertu kien qabel ma' nfetħet din l-istanza.

[16] Traskrizzjoni a fol 53 sa 57.

Tgħid li hi qatt m'għamlet użu mill-fond in mertu iżda kienu biss imorru jittawwlu.

Mistoqsija jekk qattx ikkontribwiet versu spejjeż ta' dawl u ilma tal-fond tgħid li ma tafx. Iżżid li ma' taħsibx li qatt ħallset għall-utilitajiet.

Tgħid li fil-post kienu jmorru qisu darba fix-xahar.

Tgħid li ġimgħa wara li ħuha l-konvenut mar id-dar għandha jinsisti sabiex tbiegħlu sehemha, huma marru fuq il-post in mertu u sabu l-bieb imbarrat. Iżżid li hi ma' riditx tbiegħ sehemha. Tgħid li l-istanza odjerna saret wara dan l-inċident.

Tikkonferma li kemm huma kif ukoll il-konvenut kienu nteressati jixtru l-post. Tikkonferma wkoll li kien hemm korrispondenza tramite l-avukati tagħhom dwar dan. Iżżid li ma' ftehmux.

Tgħid li f'xi waqt huma qalu lill-konvenut li sehemhom ma' kienx għal bejgħ.

Tgħid li mindu għamlu l-istanza odjerna hi qatt ma' reġgħet marret fil-post.

Tgħid li ommha kienet tinżel fil-post in mertu iżda issa ilha ma' tinżel għax m'għadiex toħroġ.

Tgħid li tiftakar li l-filmati li eżebew fejn jidher ħuha Andrew jipprova jiftaħ il-bieb tal-post ittieħdu fix-xitwa.

Mistoqsija x'użu għandha mill-post, jekk tgħix fih u taħżen xi oġġetti fih, jew sempliċiment tmur tittawwal, tgħid li sempliċiment tmur tittawwal.

Philip Vella, il-konvenut, in subizzjoni, xehed[17] li jaqbel li ħutu Andrew u Olympia kif ukoll ommu Bernardette għandhom sehem mill-fond numru sebgħa (7), Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex. Jaqbel ukoll li tali sehem ġej mill-wirt ta' zitu Carmela Borg.

[17] Traskrizzjoni a fol 36 sa 41.

Jaqbel li Carmela Borg ħalliet testment.

Jaqbel li ommu u ħutu jistgħu jidħlu fil-fond in mertu meta jridu.

Jaqbel li tul il-proċeduri f'kawża oħra li għandu kontra l-Perit Godwin Sultana l-partijiet kemm-il darba ltaqgħu fil-fond in mertu mal-perit tal-Qorti, il-Perit Alexei Pace.

Jaqbel li fl-aċċessi ordnati mill-Qorti l-partijiet ilkoll daħlu fil-fond in mertu. Mistoqsi kienx hu li fetaħ il-bieb għal tali aċċessi, u dan b'ċavetta u muftieħ, jgħid li iva. Iżid li ħutu għandhom ċavetta wkoll.

Jaqbel li l-bieb ta' barra tal-fond in mertu għandu kemm ċavetta normali kif ukoll muftieħ. Jaqbel ukoll li muftieħ wieħed biss hemm. Jaqbel ukoll li l-muftieħ jinsab għandu. Iżid li dan għaliex zitu lilu tagħtu.

Ma jaqbilx li snin ilu kien sakkar il-bieb tal-fond bil-muftieħ u lill ħutu fetħilhom biss wara li għamlulu rapport l-għassa.

Ma jaqbilx li ftit qabel inbdiet l-istanza odjerna reġgħa hekk sakkar il-bieb tal-fond in mertu. Iżid li l-bieb dejjem miftuħ.

Xehed ulterjorment permezz ta' affidavit.[18] Jiddikjara li hu flimkien ma' ħutu Andrew u Olympia u ommhom Bernardette wirtu l-fond numru sebgħa (7), *"St. Saviour"*, Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex mingħand zitu Carmela Borg.

Jgħid li kemm ħutu kif ukoll ommu jistgħu liberament jaċċedu l-fond in mertu tant li għandhom ċavetta kull wieħed. Iżid li tant kemm l-atturi jidħlu fil-post li kemm-il darba sab aperturi miftuħin, u anke d-dwal fih kollha mixgħulin. Jgħid li dan kienu jagħmluh tapposta għax dejjem hu ħallas il-kontijiet. Iżid li fil-post sab anke xi loqom tas-sigaretti li aktarx huma tar-raġel ta' oħtu għax jaf li jpejjep.

Jiddikjara li hu għandu l-muftieħ tal-post. Iżid li tali muftieħ ilu għandu mindu kienet ħajja zitu. Iżid li dan peress li kien hu li jieħu ħsieb lill zitu u l-post tagħha. Jgħid li ħutu u ommu qatt ma' ressqu l'hemm għal xi bżonn.

[18] Affidavit a fol 60 u 61.

Jgħid li l-muftieħ kien jużah sabiex jagħlaq il-bieb dment li kienet għadha ħajja zitu. Iżid li zitu dejjem hekk riedet li jissakkar il-bieb.

Jgħid li meta fil-post mar il-perit tal-Qorti Alexei Pace b'rabta ma' kawża li għandu kontra l-familja Sultana, kien hu li fetaħ il-post in mertu. Iżid li dan stante li dakinhar u biss kien hemm preżenti. Iżid li ħutu u ommu m'għandhomx x'jaqsmu mat-tali kawża.

In kontro-eżami,[19] xehed li jaqbel li l-fond in mertu kien ta zitu Carmela Borg u ntiret minnu, minn ħutu, u minn ommhom.

Jaqbel li ħutu u ommu għandhom dritt jidħlu fil-post in mertu. Jaqbel ukoll li l-bieb tat-triq tal-post jissakkar kemm b'ċavetta normali kif ukoll b'muftieħ. Jaqbel ukoll li muftieħ hemm biss wieħed u qiegħed għandu.

Ma' jaqbilx li fil-passat diġa' kien hemm problemi bejnhu, ħutu u ommu għax kien jaqfilhom barra mil-post billi jsakkar bil-muftieħ. Jgħid li jekk ġieli għalaq bil-muftieħ dan kien f'xi jum bħal f'nhar il-festa.

Jaqbel li hu, ħutu, u ommu kollha għandhom sehem mill-post in mertu u huma komproprjetarji tiegħu. Mistoqsi mill-Qorti għalfejn allura hemm muftieħ wieħed biss u jinsab għandu jgħid li għax zitu lilu tagħtu. Jgħid li dment li mhux jum partikolari bħal jum il-festa il-bieb qatt ma' jkun imsakkar bil-muftieħ.

Mistoqsi mill-Qorti jekk il-komproprjetarji l-oħra hux kollha għandhom ċavetta jgħid li iva. Jerġa jgħid li muftieħ biss hemm wieħed u jinsab għandu.

Mistoqsi jekk jemminx li msakkar biċ-ċavetta biss il-bieb ma' jkunx imsakkar b'saħħtu biżżejjed jgħid li hekk jemmen. Jaqbel iżda li msakkar biċ-ċavetta biss wieħed ma' jistax imur hemm u, mingħajr ċavetta jaċċedi għal post.

Jgħid li minkejja dan, imsakkar biċ-ċavetta biss, b'daqqa ta' sieq kapaċi ttajjar is-serratura. Mistoqsi mill-Qorti kif jgħid hekk u jekk il-bieb hux mill-antiki jgħid li l-bieb huwa mill-antiki.

[19] Traskrizzjoni a fol 68 sa 72.

Mistoqsi jekk ħutu u ommu bagħtulux ittra uffiċjali dwar li reġgħa sakkarhom barra u dik l-ittra huwa njoraha jgħid li l-bieb dejjem miftuħ u huma dejjem daħlu. Jaqbel li rċieva ittra uffiċjali qabel nbdiet l-istanza odjerna.

Mistoqsi mill-Qorti baqax juża l-muftieħ minkejja li ħutu bagħtulu ittra uffiċjali jgħid li ma tantx jużah għajr għal nhar il-festa filgħaxija tal-marċ.

Jaqbel li l-bieb ta' barra li jidher fil-filmat in atti huwa dak tal-fond in mertu.

In re-eżami,[20] xehed li d-drabi li l-bieb kien imsakkar bil-muftieħ nhar tal-festa qatt ma' rċieva xi lment dwar aċċess innegat. Iżid illi kieku xi ħadd ċempillu kien imur jiftaħ.

Jgħid li bejnu u bejn ħutu m'hemm ebda kwistjonijiet jew kawżi oħra.

Margaret Vella, mart il-konvenut Philip Vella, xehdet permezz ta' affidavit.[21]

Tiddikjara li hija qrat l-affidavit ta' żewġha u taqbel mal-kontenut tiegħu. Tgħid li dan stante li hi dejjem kienet tkun ma' Philip u kienet anke taf lill zitu Carmela.

Teżebixxi ritratti b'referenza għal-loqom tas-sigaretti li rrefera għalihom żewġha fl-affidavit tiegħu.[22]

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din l-istanza, l-atturi, wara li jippremettew li huma flimkien mal-konvenut huma komproprjetarji tal-fond numru sebgħa (7), *"St. Saviour"*, Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex liema fond ippervjena lilhom

[20] Traskrizzjoni a fol 72 u 73.
[21] Affidavit a fol 62.
[22] Ritratti a fol 63, 64, u 65.

mill-wirt ta' Carmela Borg; li huma lkoll dejjem kellhom aċċess liberu għal dan il-fond – tant li lkoll għandhom ċavetta tal-bieb ta' barra tiegħu, kif għandu l-konvenut; li l-bieb ta' barra tal-istess fond normalment jissakkar biss biċ-ċavetta – għalkemm għandu wkoll il-fakolta' li jissakkar bil-muftieħ; u li l-konvenut sakkar l-istess bieb bil-muftieħ li jippossjedi huwa biss u għalhekk ċaħħadhom mill-aċċess tagħhom għal-fond in mertu; talbu dikjarazzjoni li huma għandhom dritt sabiex liberament jaċċedu fil-fond in mertu u, konsegwentement, ordni sabiex il-konvenut jassiguralhom tali aċċess inkluż billi jiġi ordnat jiddepożita l-muftieħ taħt l-awtorita' tal-Qorti.

Il-konvenut laqa' għal dan billi eċċepixxa, preliminarjament, li hemm proċeduri distinti ta' diviżjoni tal-assi provenjenti mill-wirt ta' Carmela Borg b'dan li l-istanza odjerna u tali proċeduri għandhom jinstemgħu kontestwalment. Eċċepixxa wkoll li t-talbiet atturi għandhom jiġu miċħuda stante li mhuwiex minnu li l-aċċess tagħhom għal fond in mertu ġie ostakolat jew qiegħed jiġi mċaħħad lilhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Il-Qorti tibda sabiex tosserva li l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenut fejn eċċepixxa li din l-istanza għandha tinstema kontestwalment mar-rikors numru 109/2022 fl-ismijiet ***Philip Vella et vs Olympia Borg et*** ma' ġiet bl-ebda mod segwita b'talba għal tali għan mill-konvenut. Oltre minn hekk, l-istanza *de quo*, u d-deċiżjoni li ser issegwi, bl-ebda mod m'hi ser taffetwa r-rikors bit-talba għad-diviżjoni stante li hija limitata għad-drittijiet tal-komproprjetarji kif inhuma l-partijiet dment li ma tressqet ebda prova li s'issa seħħet xi diviżjoni. Tali eċċezzjoni sejra għalhekk titqies sorvolata.

Magħdud dan; mill-assjem tal-provi in atti jirriżultaw is-segwenti fatti nkontestati:

i. il-partijiet kontendenti jikkonsistu fl-attriċi Bernardette Vella li hija omm ir-rimanenti atturi kif ukoll il-konvenut, li allura huma aħwa;[23]

[23] Ref. l-affidavits u xhieda tal-partijiet atturi Andrew Vella u Olympia Borg, tal-konvneut, kif ukoll ta' mart il-konvenut.

ii. l-istess partijiet kontendenti wirtu l-fond in mertu numru sebgħa (7), *"St. Saviour"*, Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex mill-poter ta' Carmela Borg, oħt l-attriċi Bernardette Vella u għalhekk iz-zija tar-rimanenti partijiet, bis-saħħa tat-testment tagħha tal-20 ta' Ottubru, 2007 in atti Nutar Paul George Pisani[24] li, fit-tielet artikolu tiegħu jiddisponi testwalment: *"… it-testatriċi tinnomina u tistitwixxi bħala eredi universali tal-beni kollha mobbli u immobbli, preżenti u futuri, fil-kwota ta' kwart (1/4) indiviż kull wieħed u waħda minnhom, lill-imsemmi Philip Vella u lil ħutu Olimpia Borg, mart Michael Borg, u Andrew, aħwa Vella, flimkien ma' oħt it-testatriċi u omm l-eredi l-oħra u ċioe Bernardette Vella, mart Salvu Vella…"*;[25]

iii. il-komproprjeta' bejn il-partijiet kontendenti tal-fond in mertu mhijiex ikkontestata;[26]

iv. il-partijiet kontendenti huma lkoll in pussess ta' ċavetta għal-bieb ta' barra tal-fond in mertu mentri l-konvenut waħdu għandu wkoll muftieħ li wkoll isakkar l-istess bieb ta' barra, b'dan li l-bieb ta' barra tal-fond in mertu jista jissakkar jew bil-muftieħ biss, jew biċ-ċavetta biss, jew bit-tnejn li huma.[27]

Id-diżgwid bejn il-partijiet huwa li, filwaqt li l-atturi jgħidu li l-konvenut qiegħed isakkarhom barra mill-fond in mertu, li tiegħu flimkien huma komproprjetarji, billi qiegħed isakkar il-bieb tal-istess fond bil-muftieħ meta huwa hu biss li għandu muftieħ stante li huma għandhom biss ċavetta; il-konvenut ma' jinnegax li ġieli sakkar bil-muftieħ iżda jgħid li tali nċidenti huma rari – għalkemm regolari – billi jinsisti li huwa jsakkar bil-muftieħ biss fil-lejl tal-marċ tal-festa stante li jemmen li msakkar bil-muftieħ il-bieb – u allura l-fond proprju – jkun magħluq b'mod aktar sigur. Iżid jgħid li kieku huwa qatt rċieva telefonata sabiex jiftaħ il-bieb fl-okkażjonijiet limitati li dan ikun magħluq bil-muftieħ huwa ma' kien ikollu ebda oġġezzjoni sabiex jagħmel hekk.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

[24] Kopja a fol 25 *et seq.*
[25] Ref. fol 26.
[26] Ref. ix-xhieda tal-partijiet ilkoll kif ukoll l-ewwel (1) premessa tar-rikors ġuramentat u l-paragrafu numru ħamsa (5) subinċiż (i) tar-risposta ġuramentata.
[27] Ref. ix-xhieda tal-partijiet lkoll.

Huwa ċar li l-azzjoni odjerna hija msejsa fuq id-drittijiet tal-komproprjetarji u senjatament fuq l-Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, Liġijiet ta' Malta, li jiddisponi kif isegwi:

491. *Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta –*

a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu;

b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom.

Minn qari ta' din il-proviżjoni jirriżulta ċar li filwaqt li kull komproprjetarju jgawdi d-dritt li jutilizza l-oġġett miżmum in komun skont id-destinazzjoni tiegħu; ebda wieħed mill-komproprjetarji ma' jista' jinqeda b'tali oġġett b'mod li ma' jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun miegħu skont il-jeddijiet tagħhom.

Mill-fatti esposti tul l-andament tal-kawża, u mill-provi in atti, din il-Qorti hija ben konvita li f'xi żminijiet, il-konvenut qiegħed jabbuża mill-fatt li huwa biss għandu kopja tal-muftieħ relattiv għal bieb ta' barra tal-fond in mertu sabiex, filwaqt li jirretjeni aċċess għal fond in mertu, iċaħħad l-istess lill-ħutu u ommu li huma komproprjetarji miegħu. Magħdud li l-komproprjeta' tal-partijiet fil-fond in mertu hija kemm ippruvata bil-provi in atti kif ukoll inkontestata mill-partijiet.

L-allegazzjoni tal-konvenut li huwa jsakkar biss il-bieb ta' barra tal-fond in mertu bil-muftieħ nhar il-festa lejliet il-marċ għaliex iħoss li b'tali mod id-dar in mertu tkun aktar sigura ma' ssibx konfort f'din il-Qorti meta huwa kemm ċar li dar b'bieb antik ta' ċerta portata hija kjarament sigura in suffiċjenza dment li l-istess bieb ikun imsakkar kif imiss, biċ-ċavetta, kif ukoll ċar li b'tali atteġġjament il-konvenut qiegħed jimponi r-rieda unilaterali tiegħu fuq l-atturi li daqsu għandhom drittijiet fuq il-fond in mertu.

Il-lanjanzi tal-konvenut li l-atturi – allegatament – iħallu d-dwal tal-fond mixgħulin sabiex jimpikaw miegħu għax hu biss iħallas il-kontijiet anqas taffettwa d-drittijiet tal-atturi *qua* komproprjetarji. Kif, *del resto*, anqas taffettwa l-allegazzjoni tal-konvenut li l-atturi qatt ma' taw każ ta' zitu Carmela Borg, l-attriċi tagħhom fit-titolu, jew tal-fond in mertu proprju.

Semmai, jekk il-konvenut tassew iħoss u jemmen dan, huwa għandu rimedji ġudizzjarji alternattivi aċċessibbli għalih fir-rigward, inkluż ai termini tal-Artikolu 492 tal-Kap. 16.

L-azzjoni odjerna ma' tikkonċernax la l-wirt ta' Carmela Borg u kif dan ġie dispost, anzi, dwar il-komproprjeta' tal-fond in mertu hemm qbiel unanimu bejn il-partijiet, kif diġa' ingħad, u anqas tikkonċerna spejjeż magħmulha fil-fond in mertu minn xi parti jew oħra. Tikkonċerna biss id-drittijiet tal-komproprjetarji kif jemanu kjarament u skjettament mill-Artikolu 491 suċċitat.

Jingħad ukoll, u dan fid-dawl tal-linja ta' domandi magħmulha mill-konvenut lill-atturi in kontro-eżami, li kemm, kull meta, u kif l-atturi jiddeċiedu li jaċċedu jew jutilizzaw il-fond in mertu ma' jinċidix fuq id-drittijiet tagħhom ta' komproprjetarji, inkluż id-dritt ta' aċċess liberu għall-proprjeta' miżmuma in komun.

Dan tenut kont tal-fatt li l-Artikolu 491 tal-Kap. 16 irid biss li jekk komproprjetarju jiddeċiedi li jutilizza l-proprjeta' in komun, huwa hu biss li huwa marbut sabiex ma' jinqediex b'tali proprjeta' *b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom*.

L-għan tal-leġislatur f'li għażel li jutilizza tali mekkaniżmu huwa ċar: il-liġi ma' tistax bil-quddiem tipprevedi min mill-komproprjetarji ser jutilizza l-proprjeta' miżmuma in komun u kif. Tista' iżda tagħmel mezz li jekk xi ħadd mit-tali komproprjetarji hekk jiddeċiedi li jagħmel użu mill-proprjeta' miżmuma in komun, tali komproprjetarju ma' jċaħħadx lill komproprjetarji l-oħra mid-drittijiet tagħhom li, f'xi stadju, bħalu wkoll jutilizzaw l-istess proprjeta'.

Huwa għalhekk li din il-Qorti sejra tiddeċiedi b'mod li jipproteġi l-istess drittijiet tal-komproprjetarji kollha.

Deċide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għar-raġunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt

illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut konformement ma' dak hawn deċiż:

i. tilqa' l-ewwel (1) talba attriċi u tiddikjara li l-atturi għandhom dritt jaċċedu liberament u jagħmlu użu mill-fond numru sebgħa (7) bl-isem *"St. Saviour"* fi Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex, u dan fil-kwalita' tagħhom ta' komproprjetarji tal-istess fond;

ii. tilqa' it-tieni (2) talba attriċi u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien ħames (5) t'ijiem mid-data ta' din id-deċiżjoni jassigura li l-atturi jkollhom aċċess liberu u mhux interrott għall-istess fond, inkluż billi jneħħi dak kollu minnu magħmul sabiex iċaħħad l-istess;

iii. tilqa' it-tielet (3) talba attriċi u tordna lill-konvenut jiddepożita minnufih il-muftieħ tal-bieb ta' barra tal-istess fond taħt l-awtorita' ta' din il-Qorti wara li jkun fetaħ il-bieb ta' barra tal-fond in mertu bih darba għal dejjem;

iv. tilqa' ir-raba' (4) talba attriċi u minnufih tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas tal-konvenut f'li jaderixxi ruħu ma' dak hawn ordnat, jgħaddu huma sabiex jagħmlu dak ix-xogħol neċessarju sabiex huma jkollhom l-aċċess dovut għal fond in mertu, inkluż billi jneħħu s-serratura tal-muftieħ, u dan a spejjeż tal-konvenut.

Spejjeż ta din il-kawża a karigu tal-konvenut.

(ft) Dr. Brigitte Sultana

Maġistrat

(ft) Jenna Mizzi

D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur