MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tad-29 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 49/2006

Maria mart Emanuel Mizzi u Dominic ahwa Fenech, l-imsemmija Maria Mizzi f'isimha u bhala mandatarja ta' ohtha imsiefra Alexandra mart Philip Azzopardi

Vs

Xavier Fenech

Il-Qorti,

Divizjoni.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-19 ta' Mejju 2006 li permezz tieghu l-atturi ppremettew li:

Georgio Fenech, gia armel ta' MichaelAngela xebba Grech, iben il-mejtin Domenico u Maria nee' Gauci, miet f'Victoria Ghawdex fl-ghaxra (10) ta' Jannar elfejn u hamsa (2005).

Georgio Fenech irregola s-successjoni tieghu bis-sahha ta' testment *unica charta* ma' martu fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Jannar elf disa' mija sitta u tmenin (1986), bis-sahha ta' liema halla b'titolu ta' prelegat lill-atturi Maria Mizzi u Alexandra Azzopardi sehemu minn porzjon art fi Triq Qasam San Pawl, Kercem, tal-kejl ta' madwar tmien mija u hamsa u sebghin metri kwadri (875m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' Triq Qasam San Pawl, lvant u xlokk ma' Sqaq Xirfi; u innomina eredi universali tieghu lill-erbat (4) uliedu il-kontendenti.

Michaelangela mart l-imsemmi Georgio Fenech, bint il-mejtin Salvu Grech u Maria nee' Gatt, kienet mietet f'Victoria, Ghawdex fit-tmienja (8) ta' Frar elf disa mija sitta u tmenin (1986) u rregolat is-successjoni taghha bis-sahha tal-istess testment u bl-istess disposizzjonijiet fuq imsemmija;.

Maria Mizzi u Alexandra Azzopardi iridu illi jigu immessi fil-pussess tal-beni imhollija lilhom bi prelegat mill-genituri taghhom; u t-tlett atturi ma jridux jibqghu aktar fi stat ta' komunjoni flimkien mal-konvenut tal-beni provenjenti lilhom mill-wirt u successjoni hawn fuq imsemmija;

Illi inoltre, wara l-mewt ta' Georgio Fenech il-konvenut Xavier Fenech illegalment ippossessa ruhu minn diversi beni immobbli illi qabel kienu jappartjenu lill-imsemmija konjugi Fenech, u illi kienu ukoll fil-pussess komuni tal-ulied, u l-atturi jridu illi jinhatar sekwestratarju gudizzjarju sabiex jiehu il-pussess ta' dawk l-immobbli u jamministrahom fl-interess komuni tal-ulied;

Talbu ghalhekk sabiex il-Qorti:-

1. Tahtar sekwestratarju gudizzjarju u b'effett immedjat tawtorizzah jirriprendi l-pussess ta' dawk l-immobbli in divizjoni illi qabel kienu fil-pussess komuni tal-kondividenti u issa ippussessa ruhu minnhom il-konvenut;

2. Tillikwida il-beni gia formanti il-komunjoni tal-akkwisti tal-mejtin Georgio u Michaelangela Fenech billi tiddikjara illi jikkonsistu f'dawk il-beni u assi illi jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Tiddividi din il-komunjoni tal-akkwisti f'zewg porzjonijiet ugwali illi jigu assenjati wahda kull wiehed lill-assi partikolari ta' Georgio Fenech u lill-assi partikolari ta' Michaelangela Fenech;

4. Tillikwida il-beni partikolari ta' Georgio Fenech billi tiddikjara illi jikkonsistu fin-nofs tal-komunjoni tal-akkwisti assenjata lilu kif fuq inghad, u dawk l-assi parafernali illi jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Tordna l-immissjoni fil-pussess favur l-atturi Maria Mizzi u Alexandra Azzopardi tal-prelegati ordnati minn Georgio Fenech fit-testment tieghu;

6. Tiddividi ir-rimanenti beni kontenuti fl-assi ereditarji ta' Georgio Fenech f'erba' (4) porzjonijiet ugwali illi jigu assenjati wahda kull wiehed lil Maria Mizzi, Alexandra Azzopardi, Dominic Fenech u Xavier Fenech;

7. Tillikwida il-beni partikolari ta' Michaelangela Fenech billi tiddikjara illi jikkonsistu fin-nofs tal-komunjoni tal-akkwisti assenjata lilha kif fuq inghad, u dawk l-assi parafernali illi jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

8. Tordna l-immissjoni fil-pussess favur l-atturi Maria Mizzi u Alexandra Azzopardi tal-prelegati ordnati minn Michaelangela Fenech fit-testment taghha;

9. Tiddividi ir-rimanenti beni kontenuti fl-assi ereditarji ta' Michaelangela Fenech f'erba' (4) porzjonijiet ugwali illi jigu assenjati wahda kull wiehed lil Maria Mizzi, Alexandra Azzopardi, Dominic Fenech u Xavier Fenech;

10. Tahtar Nutar pubbliku u tiffissa il-jum hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-opportun att ta' immissjoni fil-pussess u tad-divizjoni tal-assi ereditarji hekk rizultanti; bl-intervent ta' kuraturi nominandi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

11. Fin-nuqqas, f'kaz illi jirrizulta illi l-beni mhumiex kommodament divizibbli bejn il-kontendenti, tordna il-licitazzjoni tal-istess beni sabiex ir-rikavat jigi ripartit bejn il-kontendenti fil-kwoti lilhom spettanti kif fuq inghad;

Rat ir-risposta guramentata prezentata tal-konvenut Xavier Fenech (fol. 22) li permezz taghha eccepixxa li:-

1. Ma jopponix u qatt ma oppona d-divizjoni mitluba mill-atturi, salv illi jigu verifikati l-assi in divizjoni u salv illi jigu verifikati l-kwoti spettanti lil kull wiehed mill-kontendenti, u kwindi ma ghandu jhallas ebda parti mill-ispejjez ta' din il-kawza.

2. L-ewwel talba sabiex jinhatar sekwestratarju gudizzjarju m'ghandhiex tintlaqa' peress li l-konvenut ma ha l-pussess ta' l-ebda mobbli jew immobbli li kienu jappartjenu lill-genituri tieghu wara l-mewt taghhom.

Rat id-digriet moghti fil-11 ta' Lulju, 2006 li permezz tieghu nhatar il-perit tekniku John Rizzo Naudi (fol. 23).

Rat ir-rapport tal-perit tekniku John Rizzo Naudi (fol. 45-61) u t-twegibiet li ta in ekussjoni (fol. 68-69).

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-kawza titratta il-qasma tal-ereditajiet ta' Georgio Fenech li miet fl-10 ta' Jannar 2005 (fol. 5) u Michaelangela Fenech li mietet fit-8 ta' Frar 1986 (fol. 8). Il-kontendenti huma wlied il-konjugi Fenech. Permezz ta' testment maghmul fl-24 ta' Jannar 1986 fl-atti tan-nutar Joseph Spiteri (fol. 12) il-konjugi Fenech hallew b'titolu ta' prelegat lill-attrici Maria Mizzi u lil Alexandra Azzopardi l-ghalqa tal-Ponta, fi Triq Qasam San Pawl, Kercem,

Ghawdex tal-kejl ta’ cirka sebgha sighan[1]. Bhala eredi istitwew lil *“.... Maria mart Emmanuel Mizzi, Xaviour sive Saver, Dumink u Alexandra, ahwa Fenech, f’porzjonijiet indaqs bejniethom bis-sostituzzjoni tal-ulied u bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom”*. F’dan il-kaz jista’ japplika dak li nghad fil-kawza fl-ismijiet **Epifanio Cascun vs Alfred Cascun** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili[2] fid-29 ta’ Novembru 2007, fis-sens li *“....fid-dawl tad-disposizzjonijiet testamentarji komuni li z-zewg genituri hallew biex jirregolaw il-wirt taghhom, din il-Qorti ma tarax il-htiega..... li taqsam u tillikwida l-gid ta’ kull wiehed mill-genituri tal-partijiet separatament, imma tqis kollox bhala massa ereditarja wahda.....”*.

2. Ghal dik li immissjoni fil-pussess tal-prelegat imholli lill-atturi Maria Mizzi u lil Alexandra Azzopardi, m’hemm l-ebda kontestazzjoni. F’dan l-istadju lanqas m’hemm lok li tigi kunsidrata l-ewwel talba tal-atturi (cjoe’ l-hatra ta’ sekwestratarju gudizzjarju) peress li permezz ta’ din is-sentenza qeghda tinghata decizjoni fil-meritu dwar kif ghandu jinqasam il-gid formanti parti mill-ereditajiet. Ma jirrizultax li fir-rigward tal-proprjetajiet nvoluti f’din id-divizjoni, xi hadd mill-kontendenti ghandu xi drittijiet iktar minn dak li kull wiehed minnhom ghandu bhala werrieta tal-genituri taghhom. Il-fatt li xi proprjeta’ tkun qeghda fil-pussess ta’ xi koeredi mhi ta’ l-ebda ostakolu ghal finijiet ta’ divizjoni.

3. L-assi formanti parti mill-ereditajiet huma dawk deskritti fin-nota prezentata mill-atturi fl-24 ta’ Jannar 2007 (fol. 26):-

(a) Il-fond St. Mary & Lucy House fi Triq Santa Lucija, Santa Lucija, Kercem, Ghawdex bil-mandra annessa mieghu tal-kejl superficjali komplessiv ta’ cirka hames mija u hamsa u hamsin metri kwadri (555 mk);

---

[1] Raba’ Artikolu.
[2] Imhallef Joseph R. Micallef.

(b) Porzjon art tal-kejl ta’ cirka elf mitejn u tnejn u tmenin metri kwadri (1,282mk) li tinsab fi Triq Santa Lucija, Santa Lucija, Kercem, Ghawdex u li fuq parti minnha hemm diga’ mibnija zewg apartamenti (ara pjanta u site plan a fol. 55 annessa mar-rapport tal-perit tekniku);

(c) Porzjon raba’ agrikola tal-kejl ta’ cirka elfejn disgha mija u ghoxrin metri kwadri (2,920mk) li tinsab fl-akkwata maghrufa bhala ta’ Wied il-Mans, limiti ta’ Kercem, Ghawdex (ara pjanta u site plan a fol. 57 annessa mar-rapport tal-perit tekniku).

(d) Porzjon raba’ agrikola tal-kejl ta’ circa hamest elef sitt mija u erbghin metri kwadri (5650mk) li tinsab fl-akkwati ta’ Wied il-Mans, limiti ta’ Kercem, Ghawdex (ara pjanta u site plan a fol. 56 annessa mar-rapport tal-perit tekniku).

Fis-seduta tat-23 ta’ Marzu 2007 (fol. 33) gie verbalizzat li ***“il-Qorti tordna lill-konvenut sabiex fi zmien hmistax-il gurnata mil-lum jiddikjara jekk huwiex jaqbel mal-kontenut tan-nota guramentata a fol. 26 tal-process u jekk ghandux x’izid ma’ l-istess”***. Nota li qatt ma saret, ghalkemm fil-kors tal-proceduri ma jirrizultax li l-konvenut qatt ikkontesta l-konsistenza tal-assi kif elenkati mill-atturi.

Ma tressqux provi li l-proprjeta’ hi parafernali ta’ wiehed mill-konjugi. Ghalhekk tapplika l-prezunzjoni li l-assi huma prezunti li huma formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti. F’kull kaz mhi ser taghmel ebda differenza in kwantu l-werrieta ta’ Georgio u MichaelAngela konjugi Fenech huma l-erbat uliedhom f’porzjon ugwali bejniethom.

Mill-atti jirrizulta wkoll li hemm somma flus depozitata f’kont bankarju mal-APS numru 1116881001-2, li skond statement datat 31 ta’ Dicembru 2007 fih is-somma ta’ mija u hdax-il elf tmien mija u sitta u tmenin euro u wiehed u sitting centezmu (€111,886.61) ekwivalenti ghal tmienja

u erbghin elf tnejn u tletin lira Maltija u tnejn u disghajn centezmu (Lm48,032.92)[3].

4. Dwar l-immobbli l-atturi qeghdin isostnu li l-proprjeta' hi kommodament divizibbli bejniethom (ara verbal tas-seduta tat-23 ta' Marzu 2007). Dwar il-proprjeta' l-perit tekniku rrelata:-

(a) **<u>Dar St. Mary u St. Lucy, Triq Santa Lucija, Kercem</u>**.

"Il-fatt li d-dar bl-isem St. Mary huwa mibni fuq plot li jinfed ghal fuq zewg toroq bl-ismijiet Santa Lucija u l-Ghadira rispettivament ifisser li jista' facilment jigi diviz ugwalment fit-tnejn (Ara Dok. D). Infatti jiena tal-umli opinjoni li d-dar wahdu u l-garaxxijiet ghalkemm huma ta' certu kobor ma jistghawx jinqasmu komodament f'erba partijiet ugwali. ***Imma jiena tal-umli fehma li l-proprjeta' jista' jinqasam jekk jitqies bhala plot shih minghajr il-binjiet****"* (fol. 41-42). Sussegwentement, il-perit tekniku ghadda biex ghamel pjan ta' qasma f'erbgha (4) porzjonijiet, kull wahda ta' kejl ta' mija u tmienja u tletin punt hamsa u sebghin metri kwadri (138.75mk) skond pjanta Dok. D (fol. 58).

Hu maghruf li *"meta fond ikun divizibbli komodament u minghajr diskapitu, ma ghandux jigi applikat ir-rimedju tal-licitazzjoni. Komodament, jigifieri minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti; minghajr diskapitu, jigifieri illi ma ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu"* - **Giuseppe Meilak et -vs- Cecilia Zahra Scicluna**, Appell Civili, 28 ta' Gunju 1948. Hu biss fejn il-qasma tal-assi ereditarji la hi rakkomandabbli u lanqas possibbli kommodament, f'liema eventwalita` *"wiehed ghandu jirrikorri ghal licitazzjoni bhala r-rimedju straordinarju u eccezzjonali"* (**Rita Grech et -vs- Giuseppe Zammit et**, Appell Civili, 15 ta' Lulju 1969).

[3] Ara nota guramentata u dokument anness prezentati mill-atturi fis-26 ta' Frar 2008 wara d-digriet moghti mill-Qorti fl-20 ta' Frar 2008.

Il-Qorti, fin-nuqqas ta' opposizzjoni min-naha tal-kontendenti ser taddotta l-proposta tal-perit tekniku in kwantu:-

i. Il-kondividenti ghandhom dritt li jitolbu li jiehdu sehemhom *in-natura*;

ii. Il-Qorti qeghda tifhem li bil-mod li ppropona l-qasma l-perit tekniku, kull wahda mill-erbgha porzjonijiet murija fil-pjanta a fol. 58 tista' tigi zviluppata u bil-pjan ta' qasma kull porzjon ser ikollha access dirett ghat-triq (Triq Santa Lucija jew Triq l-Ghadira). Il-perit tekniku rrelata li *"Il-proprjeta' huwa lokalizzat f'zona li jippermetti bini sa tlett sulari gholi u penthouse"* (fol. 41).

iii. Il-qasma proposta f'erba' porzjonijiet ma jirrizultax li ser iggib deprezzament fil-valur tal-proprjeta'. Il-valur ghal kull plot gie ffissat fl-ammont ta' tmenin elf lira Maltija (Lm80,000) filwaqt li l-proprjeta' fl-intjier fl-ammont ta' tlett mija u ghoxrin elf lira Maltija (Lm320,000). Stejjem li hadd mill-partijiet ma kkontesta.

iv. Wiehed jifhem li mehud in konsiderazzjoni tal-valur li llum ghandha l-proprjeta', il-kondividenti ghandhom kull interess li jaraw li kemm hu possibbli l-proprjeta' tinqasam f'sehem ugwali u mhux li tinbiegh bl-irkant taht l-awtorita' tal-Qorti fejn hu maghruf li t-tendenza hi li l-proprjeta' tinbiegh ghall-valur inqas minn kemm tkun tiswa.

v. *"il-Qorti kellha meta thejji pjan ta' divizjoni tqis ic-cirkostanzi kollha rilevanti ghall-valur tal-proprjeta' inkluz il-potenzjal taghha, liema potenzjal kellu wkoll jigi konsidrat fid-dawl ta' kull pjan regolatur ezistenti ghall-inhawi u ghat-toroq pubblici progettati"* (**Anthony Caruana vs Josephine Farrugia et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Novembru 2001).

(b) **<u>Xavann,Triq Santa Lucija, Kercem.</u>**

Deskritt li jikkonsisti *".....f'art imdawwar b'hajt li go fiha hemm mibnija zewg flats fuq zewg sulari, bl-isem 'Xavann'*

Triq S. Lucija, S. Lucija limiti ta' Kercem, Ghawdex u bicca art maghha li ghandha kejl globali ta' 1,278m.k." (fol. 45). Il-perit tekniku ghamel pjan ta' qasma, fis-sens li qasam din il-proprjeta' f'erbgha porzjonijiet (F1,F2,F3 u F4) b'valur ta' hamsa u disghajn elf lira Maltija (Lm95,000) ghal kull porzjon *"....minghajr ma wiehed jiehu nkunsiderazzjoni l-blokk appartamenti....."* (fol. 47). Spjega wkoll li hemm parti mill-art (kejl ta' circa mija u tmienja u sebghin metri kwadri [178mk]) li ser tittiehed sabiex tghaddi triq). Fil-pjanta Dok. F a fol. 59 din il-parti tal-proprjeta' giet deskritta bhala *"Portion to be taken up to form new road"*. Il-perit tekniku esprima l-fehma li l-porzjon ntiza ghat-triq ***"....fl-opinjoni tieghi jiswa circa MTL32,000. Is-somma ta' din il-porzjon art ghandu jibqa' shih u ndiviz u jinbieh sabiex jifforma parti mit-triq u l-ammont li jithallas jigi sub-diviz bejn l-erbgha werrieta f'ammont ugwali"*** (fol. 47). Fit-twegibiet li ta in eskussjoni ghad-domandi ta' l-atturi, il-perit tekniku ddikjara li ***"Fil-kaz li beni li jinkludi l-appartamenti jappartjenu lil-ahwa Xavier u Dominic Fenech u Maria Mizzi u Alexandra Azzopardi f'dan il-kaz naqbel li lil minn se tmiss dina l-blokka ta' appartamenti se jkun iktar vantaggjat mill-partijiet li sejrin jiehdu l-porzjonijiet li ghadhom ma gewx zviluppati. F'dan il-kaz il-valur tal-porzjon li jinkludi il-blokk ta' appartamenti ghandu jizdied b'cirka Lm28,000 u jigi rrevedut biex jinqara Liri maltin mija u tletin elf (Lm123,000)"*** **(fol. 68)**. Dan ifisser li t-tlett porzjonijiet l-ohra ghandhom jircievu s-somma ta' sebat elef lira Maltija (Lm7,000) sabiex taghmel tajjeb ghal din id-diskrepanza fil-valur lil min jigi assenjat porzjon F1 li tinkludi fiha l-bini. Il-perit tekniku esprima l-fehma li l-ekwiparazzjoni ghandha tinghata fi proprjeta' mill-fond St. Mary u St. Lucy, Triq Santa Lucija, Kercem (fol. 68-69) fis-sens li min jigi assenjat il-porzjon fejn hemm il-blokk biz-zewg appartamenti (F1) ghandu jiehu sehem izghar mill-fond St. Mary u St. Lucy, Triq Santa Lucija, Kercem. L-atturi qeghdin joggezzjonaw ghal din il-proposta[4] tal-perit tekniku in kwantu dan l-ezercizzju ser ifisser li l-proprjeta' fi Triq Santa Lucija, Kercem ser tinqasam fi plot b'kejl ta'

[4] Ara nota prezentata fl-4 ta' Gunju 2007 a fol. 71.

disghajn punt mija u tmienja u tmenin metri kwadri (90.188mk). Plot li fil-fehma tal-atturi m'hijiex ser tkun kbira bizzejjed sabiex isir zvilupp fuqha. Ghalhekk qeghdin jipproponu li *"...minflok ma jkun hemm dan it-tnaqqis fil-kejl ta' plot D, il-persuna li lilha jmiss Plot F1 thallas ekwiparazzjoni ta' sebat elef lira maltija (Lm7,000) lil kull wiehed u wahda mill-plots l-ohra"*. Il-Qorti ttendi biex taqbel mal-argument tal-atturi, li plot b'kejl ta' 90.188 metri kwadri hu ta' daqs zghir. Dan iktar u iktar mehud in konsiderazzjoni:-

i. Li l-Qorti qeghda tqies li l-fond St. Mary u St. Lucy, Triq Santa Lucija, Kercem hu kommodament divizibbli ghal skopijiet ta' zvilupp;

ii. Li fir-rapport il-perit tekniku spjega li l-proprjeta' hi lokalizzata f'zona li tippermetti bini sa tlett sulari gholi u *penthouse*. Skond ***Development Control Policy & Design Guidance 2007***:-

"All new built and rehabilitated housing units shall have a minimum gross floor area as shown below:
- 45 m² for one-bedroom apartment
- 76 m² for two-bedroom apartment
- 96 m² for three-bedroom apartment
However, in development of five or more units, MEPA may permit not more than 20% of the dwellings as one bedroom units excluding penthouse";

iii. Parti mill-izvilupp ser jintuza ghall-partijiet komuni tal-izvilupp, b'hekk il-kejl superficjali ta' kull unit ser jonqos;

iv. Il-valur tal-proprjeta' bhala art li tista' tigi zviluppata, ser jonqos konsiderevolment mehud in konsiderazzjoni t-tnaqqis fil-kejl kif propost mill-perit tekniku;

maghhom in kwantu d-differenza (cjoe' l-ekwiparazzjoni) tista' tigi facilment kumpensata bi flus u b'hekk wiehed jassigura li kull hadd jircievi kejl ugwali fi proprjeta'.

(c) **Zewg porzjonijiet art li jinsabu f'zona rurali maghrufa bhala Ta' Wied il-Mans limiti ta' Kercem, wahda tal-kejl ta' hamest elef sitt mija u erbghin metri kwadri (5,640mk)**[5] **u l-ohra elfejn disgha mija u ghoxrin metri kwadri (2,920mk)**[6].

Il-perit ghamel pjan ta' qasma kif murija fil-pjanti a fol. 60 (Dok. G) u fol. 61 (Dok. H). Dwar din il-proposta, *"...l-atturi qeghdin isostnu li l-pjan ta' divizjoni mhejji mill-perit tekniku mhuwix floku stante li kif jidher mill-istess pjanti hemm diga' l-hitan tas-sejjiegh bejn habel u iehor u l-pjan li ppropona l-perit ikun ifisser illi jridu jinbnew hitan divizorji. F'dan ir-rigward Dr. Carmelo Galea jobbliga ruhu li ser jipprezenta rapport (fi zmien ghaxar ijiem) li rrilaxxa l-AIC Saviour Micallef bi pjan ta' qasma u li l-atturi jsostnu li l-konvenut kien qieghed jaqbel mal-kontenut tieghu dwar il-mod kif ghandha ssir il-qasma tar-raba"* (fol. 75). Il-konvenut ma jaqbilx tant li fis-seduta tad-19 ta' Frar 2008 iddikjara, permezz tad-difensur tieghu, li r-raba' ghandha tinqasam bil-mod li ppropona l-perit tekniku nkarigat mill-Qorti. Il-Qorti qeghda tifhem li l-perit Saviour Micallef gie nkarigat *ex parte* mill-atturi sabiex ihejji pjan ta' qasma. Skond dan il-pjan (fol. 78 u 79) mhux kull parti ser tiehu sehem ugwali. Fin-nota prezentata mill-atturi (fol. 77) jinghad li sabiex ikun jista' jitwettaq dan il-pjan *".... l-porzjon C fuq il-pjanta Dokument MM1 ghandha tigi assoggettata ghad-dritt ta' passagg (l-esponenti jissuggerixxu illi dan il-passagg ikun bir-rigel fix-xhur tax-xitwa, cjoe' bejn Ottubru u l-15 ta' Awissu; u bil-karru fir-rimanenti perjodu tas-sena) favur il-porzjon B fuq il-pjanta MM1"* (fol. 77). Il-Qorti tistqarr li bil-pjan ta' qasma li ppropona l-perit tekniku fir-rigward ta' din l-art, ser ikollhom isiru hitan divizorji ghal certu tul li flimkien mas-surveyor li jkollu jsir ghal finijiet ta' kejl ta' kull porzjon, ser ifisser iktar spejjez ghall-partijiet fir-rigward ta' art li l-uzu taghha hu biss agrikolu. Dan apparti li wkoll fil-pjan ta' qasma li ghamel il-perit tekniku hemm il-htiega li tigi

---

[5] Ara pjanti a fol. 56 u 60 u deskrizzjoni tal-proprjeta' li nghatat mill-perit tekniku a fol. 50.

[6] Ara pjanti a fol. 57 u 61 u deskrizzjoni tal-proprjeta' li nghatat mill-perit tekniku a fol. 51.1

stabbilita servitu' ta' passagg sabiex min mill-partijiet ser imissu l-porzjon G1 ikollu access ghaliha (ara pjanta a fol. 60) u l-istess ghal min jigi assenjat il-porzjon H2 fuq il-pjanta a fol. 61. Hu evidenti li f'din il-parti tal-pjanta (fol. 60) il-perit tekniku ha zball in kwantu fil-porzjon markata G1 inkluda art li ma tifformax parti mill-proprjeta' tal-kondividenti (ghal finijiet ta' paragun ara l-pjanta a fol. 56). Min-naha l-ohra l-pjan ta' qasma propost mill-atturi mhux ser jaghti lok li jsiru dak it-tul kollu ta' hitan divizorji in kwantu kif jirrizulta mill-pjanti li hejja l-perit tekniku (fol. 60-61) ser isir uzu minn dawk diga' ezistenti. Ghal dak li hu kejl tal-porzjonijiet kif murija fil-pjanti a fol. 78 u 79 prezentati mill-atturi flimkien man-nota tal-24 ta' Jannar 2008, mill-atti ma jirrizultax li l-konvenut qieghed jikkontestahom. Ghalkemm hu minnu li l-Artikolu 504 tal-Kodici Civili jipprovdi li *"meta wiehed jigi biex jifforma u jqassam l-ishma,* ***ghandu jevita*** *li jifred il-fondi fi bcejjec jew* ***li johloq servitujiet****....."*, il-Qorti hi tal-fehma li dan m'ghandux jitqies li jfisser li kull fejn hemm htiega li ssir servitu' allura l-proprjeta' ma tistax tigi diviza *per natura* li u li l-Qorti ghandha tordna l-licitazzjoni. Wara li l-Qorti qieset iz-zewg pjani ta' qasma proposti u l-prattikabilita' taghhom, ser tordna s-segwenti:-

(a) **Porzjon numru 1** – tkun tinkludi fiha dik il-porzjon tal-ghalqa indikata bl-ittra A (pjanta a fol. 79) ta' kejl ta' cirka **elfejn mija u erbghin metri kwadri (2,140mk)**. Mill-pjanta jidher li hemm htiega ta' holqien ta' servitu' ta' passagg favur din l-art minn fuq l-art markata bl-ittra "C" fuq l-istess pjanta. Fl-eventwalita' li m'ghandix dhul iehor qeghda tigi stabbilita servitu ta' passagg bir-rigel u bil-mutur tal-hart (inkluz il-karru matul l-istagun meta jingabar il-prodott) anness mieghu minn fuq l-art "C".

(b) **Porzjon numru 2** – tkun tinkludi fiha dik il-porzjon tal-ghalqa indikata bl-ittra B (pjanta a fol. 79) ta' kejl ta' cirka **elfejn mija u erbghin metri kwadri (2,140mk)**. Mill-pjanta jidher li hemm htiega ta' holqien ta' servitu' ta' passagg favur din l-art minn fuq l-art markata bl-ittra "C" fuq l-istess pjanta. Fl-eventwalita' li m'ghandix dhul iehor qeghda tigi stabbilita servitu ta' passagg bir-

rigel u bil-mutur tal-hart (inkluz il-karru matul l-istagun meta jingabar il-prodott) anness mieghu minn fuq l-art "C".

(c) **<u>Porzjon numru 3</u>** – tkun tinkludi fiha dik il-porzjon tal-ghalqa indikata bl-ittra C (pjanta a fol. 79) tal-kejl ta' cirka elf tlett mija u sittin metri kwadri (1,360mk) li m'ghandix tinkludi xi parti mill-isqaq li jidher fl-istess pjanta, u l-porzjon ghalqqa indikata bl-ittra D (pjanta a fol. 78) tal-kejl ta' cirka sebgha mija u tmienja u disghajn metri kwadri, **b'kejl komplessiv ta' elfejn mija u tmienja u hamsin metri kwadri (2,158mk)**. Il-porzjon C tkun suggetta ghall-servitu ta' passagg favur il-porzjonijiet A u B murija fuq il-pjanta a fol. 79. Inoltre f'kaz li l-porzjon D m'ghandix access dirett minn xi sqaq (kif jidher minn fuq il-pjanta a fol. 78) tigi kostitwita servitu ta' passagg bir-rigel, mutur tal-hart (inkluz il-karru matul l-istagun meta jingabar il-prodott) minn fuq il-porzjoni murija fl-istess pjanta.

(d) **<u>Porzjon numru 4</u>** – tkun tinkludi fiha dik il-porzjon tal-ghalqa indikata bl-ittra F (pjanta a fol. 78) tal-kejl ta' cirka elf tmien mija u disgha u tletin metri kwadri (1,839mk) u l-porzjon E (pjanta a fol. 78) tal-kejl ta' cirka mitejn u tlieta u tmenin metri kwadri (283mk), b'kejl komplessiv ta' **elfejn mija u tnejn u ghoxrin metri kwadri (2,122mk)**.

Mehud in konsiderazzjoni li l-art hi agrikola u d-diskrepanza zghira, fejn hemm, fil-kejl m'hemmx lok li tithallas ekwiparazzjoni.

5. Formanti parti mill-assi ereditarji tal-genituri tal-kontendenti, jissemmew *grand father clock* (fol. 28)[7] u vettura tal-marka BMW. L-attrici Maria Mizzi ddikjarat li dawn jinsabu fil-pussess taghha (fol. 28). Il-Qorti hi ta' l-opinjoni illi konsiderat li presumibilment il-valur ta' dawn l-oggetti m'huwiex xi wiehed kbir, il-kondividendi ghandhom jaqblu bonarjament bejniethom dwar l-ahjar metodu u soluzzjoni ta' l-kif ser jinqasmu bejniethom.

[7] Skond deposizzjoni tal-attrici Maria Mizzi (seduta tat-23 ta' Marzu 2007).

Fin-nuqqas ta' ftehim, l-alternattiva tibqa' biss li wiehed jirrikorri ghar-rimedju straordinarju tal-licitazzjoni. Ir-rimedju propost mill-Qorti qieghed isir fit-tentattiv sabiex jigu evitati darba ghal dejjem il-kwistjonijiet bejn il-konsorti fuq din il-materja.

6. Ghal dak li hu passiv, jidher li ghad hemm xi arretrati dovuti lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Skond avviz mahrug mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni (28 ta' Awwissu 2006 – fol. 31) hi dovuta s-somma ta' sebgha mija u tmienja u sebghin lira Maltija (Lm778). Jidher ukoll li l-atturi hallsu sehemhom minn dan id-dejn (ara ittra a fol. 32). Hi x'inhi s-sitwazzjoni, jekk hemm xi dejn dan iridu jaghmlu tajjeb ghalih il-kontendenti f'sehem ugwali bejniethom, b'dan li jekk xi hadd minnhom diga' hallas sehemu, il-parti li ghadha ma hallsitx ghandha obbligu li thallas sehemha mid-dejn.

7. Ghalhekk ghal finijiet ta' divizjoni tal-proprjeta' l-Qorti wara li qieset dak li rrelata l-perit tekniku ser tghaddi biex tiddikjara li -

(a) Il-parti ndikata fil-pjanta a fol. 59 li tirreferi ghall-proprjeta' fi Triq Santa Lucija, bhala *"portion to be taken up to form new road"* ghandha tibqa' komuni f'sehem indiviz bejn il-kontendenti. Mehud in konsiderazzjoni li minhabba l-valur zejjed li ghandha l-porzjon F1 (fl-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf lira Maltija [Lm28,000]) meta paragunat mal-porzjonijiet F1,F2 u F3, dawk il-kontendenti li ser imisshom il-porzjonijiet F1, F2 u F3 ser jigu assenjati wkoll il-flus depozitati fil-kont bankarju APS Bank Malta plc numru 1116881001-2 li ghandhom jinqasmu f'sehem ugwali bejniethom. B'dan li min mill-kontendenti ser jigi assenjat il-porzjon F1, ghandu jhallas ekwiparazzjoni daqs kemm tkun id-differenza bejn is-sehem akbar u s-sehem izghar li ser ikunu qeghdin jircievu dawk mill-kontendenti li jmisshom il-porzjon F1, F2 u F3.

(b) Ghal dik li hi divizjoni l-Qorti tosserva li *"L-ebda pjan ta' divizjoni ma hu ta' perfezzjoni tali li jissodisfa l-esigenzi ta' kull wiehed mill-kondividendi. Kull pjan jista' jigi b'xi mod imtejjeb u kull pjan ikun fih xi dettal illi xi parti tqisu ta' zvantagg. Il-Qorti f'dan il-kaz kellha necessarjament thares lejn l-assjem ta' dawk l-elementi kostituttivi filpjan ta' divizjoni li kellhom iwasslu biex kull parti tircevi dak li haqqha skond is-sehem taghha b'mod li, kemm hu possibbli fic-cirkostanzi, parti ma tigix indebitament zvantaggjata fuq parti ohra u dana irrispettivament mill-kwota li kienet tispetta lilha"* (sentenza diga' citata fl-ismijiet **Anthony Caruana vs Josephine Farrugia et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell). Dan premess id-divizjoni ghandha ssir skond dan il-pjan ta' qasma:-

<u>L-ewwel sehem – Porzjon numru 1.</u>

- porzjon indikata D1 fil-pjanta Dok. D (fol. 58) li ghamel il-perit tekniku, mill-fond **St. Mary u St. Lucy, Triq Santa Lucija, Kercem, Ghawdex** b'kejl superficjali ta' ta' cirka mija u tmienja u tletin punt hamsa u sebghin metri kwadri (138.75mk) valur ta' tmenin elf lira Maltija (Lm80,000).

- porzjon indikata F1 fil-pjanta Dok. F (fol. 59) li ghamel il-perit tekniku mill-fond **Xavann, Triq Santa Lucija, Kercem** b'kejl superficjali ta' cirka mitejn u hamsa u sebghin metru kwadru (275mk) valur ta' mija u tlieta u ghoxrin elf lira Maltija (Lm123,000).

- porzjon tal-ghalqa **Ta' Xellu sive Ta' Wied il-Mans fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex** indikata bl-ittra A (pjanta a fol. 79) ta' kejl ta' cirka **elfejn mija u erbghin metri kwadri (2,140mk)**. Mill-pjanta jidher li hemm htiega ta' holqien ta' servitu' ta' passagg favur din l-art minn fuq l-art markata bl-ittra "C" fuq l-istess pjanta. Fl-eventwalita' li m'ghandix dhul iehor qeghda tigi stabbilita servitu ta' passagg bir-rigel u bil-mutur tal-hart (inkluz il-karru matul l-istagun meta jingabar il-prodott) minn fuq l-art "C".

• hlas ta' ekwiparazzjoni lis-sehem numru tnejn (2), tlieta (3) u erbgha (4) biex taghmel tajjeb ghad-diskrepanza fil-valur dwar il-porzjon li ser tigi assenjata mill-fond Xavann, Triq Santa Lucija, Kercem. Din hi fl-ammont ta' sitt elef disgha mija u wiehed u tmenin euro u tlieta u sebghin centezmu (€6,981.73) ekwivalenti ghal elfejn disgha mija u sebgha u disghajn lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm2,997.25), lil kull wiehed mis-sehem numru tnejn (2), tlieta (3) u erbgha (4).

It-tieni sehem – Porzjon numru 2.

• porzjon indikata D2 fil-pjanta Dok. D (fol. 58) li ghamel il-perit tekniku, mill-fond **St. Mary u St. Lucy, Triq Santa Lucija, Kercem, Ghawdex** b'kejl superficjali ta' ta' cirka mija u tmienja u tletin punt hamsa u sebghin metri kwadri (138.75mk) valur ta' tmenin elf lira Maltija (Lm80,000).

• porzjon indikata F2 fil-pjanta Dok. F (fol. 59) li ghamel il-perit tekniku, mill-fond Xavann, Triq Santa Lucija, Kercem b'kejl superficjali ta' cirka mitejn u hamsa u sebghin metru kwadru (275mk) valur ta' hamsa u disghin elf lira Maltija (Lm95,000).

• porzjon tal-ghalqa **Ta' Xellu sive Ta' Wied il-Mans fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex** indikata bl-ittra B (pjanta a fol. 79) ta' kejl ta' cirka **elfejn mija u erbghin metri kwadri (2,140mk)**. Mill-pjanta jidher li hemm htiega ta' holqien ta' servitu' ta' passagg favur din il-porzjon minn fuq l-art markata bl-ittra "C" fuq l-istess pjanta. Fl-eventwalita' li m'ghandix dhul iehor qeghda tigi stabbilita servitu ta' passagg bir-rigel u bil-mutur tal-hart (u l-karru matul l-istagun meta jingabar il-prodott) anness mieghu minn fuq l-art "C".

• terz (1/3) tad-depozitu bankarju mill-kont tip savings bin-numru 1116881001-2 cjoe' sebgha u tletin elf mitejn u hamsa u disghajn euro u erbgha u hamsin centezmu (€37,295.54) ekwivalenti ghal sittax-il

elf u ghaxar liri Maltin u sebgha u disghajn centezmu (Lm16,010.97).

- ekwiparazzjoni ta' sitt elef disgha mija u wiehed u tmenin euro u tlieta u sebghin centezmu (€6,981.73) ekwivalenti ghal elfejn disgha mija u sebgha u disghajn lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm2,997.25) li jrid jircievi lil min jigi assenjat porzjoni numru 1.

<u>It-tielet sehem – Porzjon numru 3.</u>

- porzjon indikata D3 fil-pjanta Dok. D (fol. 58) li ghamel il-perit tekniku, mill-fond **St. Mary u St. Lucy, Triq Santa Lucija, Kercem, Ghawdex** b'kejl superficjali ta' ta' cirka mija u tmienja u tletin punt hamsa u sebghin metri kwadri (138.75mk) valur ta' tmenin elf lira Maltija (Lm80,000).

- porzjon indikata F3 fil-pjanta Dok. F (fol. 59) li ghamel il-perit tekniku, mill-fond Xavann, Triq Santa Lucija, Kercem b'kejl superficjali ta' cirka mitejn u hamsa u sebghin metru kwadru (275mk) valur ta' hamsa u disghin elf lira Maltija (Lm95,000).

- porzjon tal-ghalqa **Ta' Xellu sive Ta' Wied il-Mans fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex** indikata bl-ittra C (pjanta a fol. 79) tal-kejl ta' cirka elf tlett mija u sittin metri kwadri (1,360mk) li m'ghandix tinkludi xi parti mill-isqaq li jidher fl-istess pjanta, u l-porzjon ghalqa indikata bl-ittra D (pjanta a fol. 78) tal-kejl ta' cirka sebgha mija u tmienja u disghajn metri kwadri, **b'kejl komplessiv ta' elfejn mija u tmienja u hamsin metri kwadri (2,158mk)**. Il-porzjon C tkun suggetta ghall-servitu ta' passagg kif fuq spjegat favur il-porzjonijiet A u B murija fuq il-pjanta a fol. 79. Inoltre f'kaz li l-porzjon D m'ghandix access dirett minn xi sqaq (kif jidher minn fuq il-pjanta a fol. 78) tigi kostitwita servitu ta' passagg bir-rigel u mutur tal-hart (inkluz il-karru matul l-istagun meta jingabar il-prodott) minn fuq il-porzjon F murija fl-istess pjanta.

- terz (1/3) tad-depozitu bankarju mill-kont tip savings bin-numru 1116881001-2, cjoe' sebgha u tletin elf mitejn u hamsa u disghajn euro u erbgha u hamsin centezmu (€37,295.54) ekwivalenti ghal sittax-il elf u ghaxar liri Maltin u sebgha u disghajn centezmu (Lm16,010.97).

- ekwiparazzjoni ta' sitt elef disgha mija u wiehed u tmenin euro u tlieta u sebghin centezmu (€6,981.73) ekwivalenti ghal elfejn disgha mija u sebgha u disghajn lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm2,997.25) li jrid jircievi lil min jigi assenjat porzjoni numru 1.

<u>Ir-raba' sehem – Porzjon numru 4</u>.

- porzjon indikata D4 fil-pjanta Dok. D (fol. 58) li ghamel il-perit tekniku, mill-fond **St. Mary u St. Lucy, Triq Santa Lucija, Kercem, Ghawdex** b'kejl superficjali ta' ta' cirka mija u tmienja u tletin punt hamsa u sebghin metri kwadri (138.75mk) valur ta' tmenin elf lira Maltija (Lm80,000).

- porzjon indikata F4 fil-pjanta Dok. F (fol. 59) li ghamel il-perit tekniku, mill-fond Xavann, Triq Santa Lucija, Kercem b'kejl superficjali ta' cirka mitejn u hamsa u sebghin metru kwadru (275mk) valur ta' hamsa u disghin elf lira Maltija (Lm95,000).

- porzjon tal-ghalqa **Ta' Xellu sive Ta' Wied il-Mans fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex** indikata bl-ittra F (pjanta a fol. 78) tal-kejl ta' cirka elf tmien mija u disgha u tletin metri kwadri (1,839mk) u l-porzjon E (pjanta a fol. 78) tal-kejl ta' cirka mitejn u tlieta u tmenin metri kwadri (283mk), b'kejl komplessiv ta' **elfejn mija u tnejn u ghoxrin metri kwadri (2,122mk)**. Porzjon F tkun soggetta ghas-servitu ta' passagg kif fuq spejgat favur porzjon D, jekk m'hemmx dhul dirett minn sqaq pubbliku.

- terz (1/3) tad-depozitu bankarju mill-kont tip savings bin-numru 1116881001-2, igifieri sebgha

u tletin elf mitejn u hamsa u disghajn euro u erbgha u hamsin centezmu (€37,295.54) ekwivalenti ghal sittax-il elf u ghaxar liri Maltin u sebgha u disghin centezmu (Lm16,010.97).

- ekwiparazzjoni ta' sitt elef disgha mija u wiehed u tmenin euro u tlieta u sebghin centezmu (€6,981.73) ekwivalenti ghal elfejn disgha mija u sebgha u disghajn lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm2,997.25) li jrid jircievi lil min jigi assenjat porzjoni numru 1.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi t-talbiet tal-atturi billi:-

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba ghar-raguni fuq moghtija.

2. Tiddikjara li l-gid tal-mejtin Georgio u Michaelangela konjugi Fenech hu dak elenkat f'paragrafi numru erbgha (4) u hamsa (5) ta' din is-sentenza u li ghandhom jinqasmu bejn il-kontendenti f'sehem ugwali bhala eredi tal-genituri taghhom.

3. Tordna li ghandha ssir l-immissjoni fil-pussess tal-prelegat imholli lill-atturi Maria Mizzi u Alexandra Azzopardi tal-ghalqa msejha tal-Ponta, Triq Qasam San Pawl, Kercem, Ghawdex tal-kejl ta' cirka sebgha (7) sighan.

4. Tordna li l-assi jinqasmu f'erbgha (4) ishma kif spjegat f'paragrafu numru 7(b) tas-sentenza, liema ishma ghandhom jigu assenjati bejn il-kontendenti permezz tax-xorti. B'dan li fir-rigward tal-fond Xavann, Triq S. Lucija, Santa Lucija limiti ta' Kercem, Ghawdex dik il-parti murija fil-pjanta a fol. 59 bhala *"portion to be taken up to form new road"* ghandha tibqa' komuni bejn il-kondividenti u fl-eventwalita' li fil-futur jithallas xi kumpens dan ghandu jinqasam f'sehem ugwali bejn il-kondividenti. Il-Qorti qeghda wkoll testendi l-inkarigu moghti lill-perit Joseph Rizzo Naudi sabiex jassisti u jidderigi lill-partijiet fil-linji

divizorji li ghad iridu jsiru f'uhud mill-postijiet meritu ta' din id-divizjoni. Dan l-inkarigu jghodd ukoll fir-rigward tas-servitujiet ta' passagg sabiex jigi identifikat dik il-parti minn fejn ghandu jigi ezercitat u li jkun ta' l-inqas xkiel ghall-fond serventi.

5. Ghal dak li hu dejn mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni (vide paragrafu numru sitta (6), kull parti ghandha thallas kwart (1/4) b'dan li min mill-kontendenti diga' hallas sehemu lill-kreditur m'ghandu jaghmel ebda pagament iehor f'dan ir-rigward.

6. Ghal dak li huma l-*grand father clock* u vettura tal-marka BMW il-kondividendi qeghdin jinghataw terminu ta' disghajn (90) gurnata mil-lum sabiex jaqblu bonarjament bejniethom dwar l-ahjar metodu u soluzzjoni ta' l-kif ser issir il-qasma. Fin-nuqqas ta' ftehim, tordna li ssir licitazzjoni ta' l-istess oggetti taht is-setgha tal-Qorti.

7. Tahtar lin-nutar Dr. Kristen Dimech sabiex wara li jtella' l-ishma bix-xorti bejn il-kontendenti, jircievi u jippubblika l-att ta' immissjoni fil-pussess u ta' qasma nhar **il-Gimgha 23 ta' Mejju 2008 fis-2.00 p.m. fil-bini tal-Qorti, Victoria, Ghawdex** jew f'jum u f'hin iehor li jigu iffissati minn din il-Qorti fuq rikors li jista' jsir minn xi parti interessata

8. Tahtar lill-avukat Dr. Simone Grech sabiex tidher ghat-tlugh tax-xorti u fuq l-att relattiv ghal min jonqos li jidher fuq l-att ta' divizjoni.

9. Fir-rigward tat-talba numru hdax (11), apparti dak li nghad f'paragrafu numru sitta (6) tal-parti disposittiva tas-sentenza, m'hemmx lok li jinghata xi provvediment ulterjuri ghar-ragunijiet fuq moghtija.

L-ispejjez kollha, kemm dawk gudizzjarji u kif ukoll dawk tal-kuntratt u biex isiru x-xoghlijiet mehtiega, ghandhom jinqasmu ndaqs bejn kull wiehed mill-kontendenti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------