MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ABIGAIL LOFARO

Seduta tal-5 ta' Frar, 2009

Citazzjoni Numru. 83/2008

Guzeppa Dalli K. I. numru 256727 (M)

vs

Pawlu Borg, Salvina maghrufa bhala Sylvia Borg u zewgha Costantino Borg

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-attrici fl-1 ta' Marzu, 2005, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet :

Illi Giuliano Borg, guvni, miet fid-29 ta' Mejju 1996; u bit-testment tieghu tat-8 ta' Mejju 1990 in atti Nutar Dott. Victor John Bisazza halla bhala unici werrieta lill-partijiet kontendenti, b'mod Ii Paolo Borg thalla terz tal-proprjeta', il-konjugi Salvina maghrufa Sylvia u Costantino Borg thallew terz iehor, u terz lill-istanti;

Illi d-decujus halla bhala proprjeta' l-art li fuqha inbena in parti l-fond bl-isem "VILLA IL-HAMRA” fi Triq il-Gallina, San Gwann;

Illi l-fond u l-art maghha mhux komodament divizibbli u l-istanti ma tixtieqx tibqa' tipposjedi in komun mal-konvenuti din il-proprjeta';

Talbet lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex :

1. Tiddikkjara li l-fond “VILLA L-HAMRA", Triq il-Gallina, San Gwann bl-art maghha mhux komodament divizibbli;
2. Tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond appena imsemmi bl-art maghha taht l-awtorita' ta' din il-Qorti bl-ammissjoni ta' oblaturi barranin, u dan wara li tkun saret stima tal-fond imsemmi bl-art mieghu minn perit nominand;
3. Tordna li l-prezz tal-bejgh jinqasam bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom;

Bl-ispejjez - maghduda dawk tal l-ittra bonarja tal-15 ta' Gunju 2001 u tad-9 tal Novembru 2001, kif ukoll ta' l-ittra ufficcjali tat-13 ta' Gunju 2002 - kontra l-konvenuti li huma mharrka minn issa in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta’ l-atturi;

Rat in-Nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li *in forza* taghha huma eccepew :

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attrici, stante illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi mhux minnu illi l-proprjeta' in kwistjoni ma hix komodament divizibbli, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Iili jsegwi ghalhekk illi t-talba tal-attrici ghall-bejgh *in licitazzjoni* tal-fond in kwistjoni, ghandha tigi michuda wkoll.
2. Illi inoltre jigi ecceppiet illi l-attrici kienet avanzat il-pretensjonijiet taghha fuq il-materja billi talbet

lilI-esponenti jhallsuha somma flus bhala s-sehem taghha mill-assi ereditarji in kwistjoni, u l-istess esponenti kienu accettaw iIIi l-attrici tinghata s-sehem taghha minn dawn l-assi fi flus kontanti. lIIi dan qed jigi rilevat senjatament minhabba l-kap tal-ispejjez, li ghalhekk l-eccipjenti m'ghandhomx jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez ta' din il-kawza.

3. Illi l-fond formanti parti mill-beni ereditarji mertu ta' din il-kawza jikkostitwixxi l-uniku post ta' residenza tal-eccipjenti Borg, u dan anke kif jirrizulta mill-att ta' denunzja li sar mill-partijiet kontendenti kollha flimkien, u li gie pprezentat fl-atti ta' din il-kawza mill-attrici stess. Illi ghalhekk l-istess attrici rrikonoxxit id-dritt ta' abitazzjoni illi ghandu l-esponenti Borg fil-fond li jifforma parti mill-assi ereditarji.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Semghet lix-xhieda li tressqu;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi illi tressqu u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat id-digriet taghha tas-6 ta’ Gunju 2005 li permezz tieghu hatret lill-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku bis-soliti fakultajiet inkluz illi jisma xhieda bil-gurament;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku, minnu ipprezentat u mahluf waqt is-seduta tas-16 ta’ Jannar, 2007;

Rat illi minkejja illi l-partijiet inghataw l-opportunita li jipprezentaw noti ta’ sottomissjonijiet huma naqsu milli jaghmlu dan.

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat :

Illi gie esebit il-kuntratt tad-19 ta' Jannar 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri illi permezz tieghu il-mejjet Giuliano Borg akkwista il-fond mertu ta' din il-kawza.

Illi l-attrici esebiet ukoll id-dikjarazzjoni tas-successjoni maghmula minn Salvina Borg, Paul Borg u Guzeppa Dalli fil-15 ta' Lulju 1996.

Ikkunsidrat :

Illi l-Perit Tekniku Godwin Abela ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rapport tieghu :

A. Illi hlief ghad-dikjarazzjoni maghmula minnu stess fil-'causa mortis' ta' Giuliano Borg u x-xiehda tieghu viva voce, m'hemm l-ebda prova ohra li l-fond in kwistjoni kienet ir-rezidenza unika tal-konvenut Pawlu Borg jew li l-istess Pawlu Borg kellu xi legat favur tieghu f'dan ir-rigward.

B. Illi m'hemm l-ebda prova li l-bicca art tal-kejl ta' cirka 40 metri kwadri fuq in-naha ta' wara tal-fond in kwistjoni giet assenjata lill-konvenut Pawlu Borg, id-dokument bil-pjanta annessa, jiddikjara b'mod car illi l-porzjon A tikkomprendi il-fond u l-art maghha u li din giet assenjata lil Giuliano Borg fl-intier.

C. Illi, fil-valutazzjoni tieghu, il-perit tekniku se jqis dan il-fond bhala liberu u li hu battal.

Il-perit tekniku ivvaluta il-fond in kwistjoni fl-ammont ta' mitt elf lira Maltin (LM100,000) u ikkonkluda illi fl-opinjoni tieghu il-proprjeta in kwistjoni m'ihiex komodament divizibbli u illi l-proprjeta ghandha tinbiegh b'licitazzjoni u r-rikavat ghandu jinqasam fi tlett porzjonijiet ugwali bejn it-tlett kontendenti.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuti esebew it-testement tad-defunt Julian Borg a fol. 54 sa 55 tal-process, liema testment huwa datat 8 ta' Mejju 1999.

Ikkunsidrat :

Illi l-Perit Godwin Abela, meta gie mistoqsi, xehed illi li kieku kellu jirrizulta illi li kieku kien hemm dritt ta' uzufrutt fuq il-fond in kwistjoni il-valur ta' l-imsemmi fond kien jigi ridott bi tletin fil-mija.

Ikkunsidrat :

Illi l-attrici ftit li xejn esebiet dokumenti sabiex tipprova li hija verament il-werrieta ta' Giuliano Borg u sahansitra l-istess testment tal-mejjet Giuliano Borg gie ipprezentat mill-konvenuti u mhux mill-attrici.

Illi lanqas ma gew esebiti ricerki testamentarji, izda una volta hemm qbil bejn il-partijiet illi huma t-tlieta huma l-eredi ta' Giuliano Borg il-Qorti trid toqghod fuq dak li gie sottomess lilha, minkejja il-fatt illi l-attrici ma ipprezentatx ricerki testamentarji fis-sens illi t-testment esebit mill-konvenuti huwa l-ahhar testment tad-decujus, izda il-Qorti tara illi una volta ma hemmx kontestazzjoni dwar dawn il-punti tista timxi fuq il-provi illi ghandha. Din hija kawza ta' divizjoni u d-divizjoni dejjem issir inter partes u ghalhekk jekk fil-futur jirrizulta li l-fond kien proprjeta ta' xi terz li ma kienx parti f'din il-kawza din is-sentenza bl-ebda mod ma tista' taffettwa id-drittijiet ta' dan it-terz.

Ikkunsidrat :

Illi minkejja illi l-konvenut eccepew illi l-proprjeta hija komodament divizibbli, l-Qorti wara li ezaminat sew ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela, taqbel perfettament mal-konkluzzjoni tieghu illi l-fond mhuwiex komodament divizibbli u anke li kieku kien, il-fond jitlef mill-valur tieghu kemm il-darba kellu jigi diviz bejn it-tlett werrieta.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-kap ta' l-ispejjez, il-Qorti rat ix-xiehda tal-konvenut Pawlu Borg a fol. 48 tal-process fis-sens li huwa ma ghandux flus ghaliex ma jahdimx u ghalhekk lanqas ma setgha ihallas lill-attrici it-tmient elef lira Maltin (LM8,000) illi talbitu ta sehemha. Ghalhekk u sabiex il-Qorti tkun tista tikkunsidra

l-eccezzjoni tal-konvenuti, il-konvenuti kellhom jippruvaw illi almenu kienu offrew li jhallsu kumpens lill-attrici u illi l-attrici irrifjutat illi tircievi dan il-kumpens minghajr raguni valida fil-Ligi, u mhux ghaliex, kif jammetti l-istess konvenut Pawlu Borg, ma kellux flus x'jaghti lill-attrici.

Ikkunsidrat :

Illi it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti hi illi l-fond huwa l-unika residenza tal-konvenut Pawlu Borg u ladarba l-attrici ammettiet dan fid-denunzja, hija irrikonoxxiet id-dritt ta' abitazzjoni li ghandu l-istess Pawlu Borg.

Illi l-Qorti bir-rispett kollu ma taqbel xejn ma din l-eccezzjoni tal-konvenuti u dana peress illi dak li jsir fid-denunzja a fini ta' taxxa qatt ma ghandu jigi konfuz mad-drittjiet legali.

Ikkunsidrat :

Illi l-Artikolu 393 tal-Kodici Civili Kap. 16 jiddiskrivi id-dritt ta' l-abitazzjoni bil-mod kif gej :
" L-abitazzjoni huwa l-jedd reali li wiehed joqghod flimkien mal-familja tieghu u skond il-kondizzjonijiet tieghu, f'dar li tkun ta' haddiehor."

Illi huwa maghruf illi d-dritt ta' abitazzjoni jixxebbah ma servitu personali fuq il-gid ta' sidu u huwa jedd li jaghti setghat anqas milli jaghti l-jedd ta' uzufrutt. Tant hu hekk illi l-jedd ta' abitazzjoni huwa jedd ta' uzu dwar dar li wiehed jghix fiha.

Illi l-Ligi madanakollu trid, kemm mill-mod kif jinholoq dan id-dritt, kif ukoll il-mod kif jintilef, il-jedd ta' abitazzjoni jiehu l-istess xejra tal-jedd ta' uzufrutt. Tant li minhabba l-obbligu essenzjali taz-zamma fl-istat tajjeb u tar-radd lura tal-haga, wahda mill-obbligi li tinholoq fuq min jippretendi dan id-dritt huwa li qabel ma jibda jgawdih irid jaghmel l-inventarju u jaghti l-garanzija tat-tgawdija xieraq favur is-sid. Effettivament l-Artikolu 395 tal-Kodici Civili fis-subartikolu (1) jghid kif gej :

“Dak li lilu jigi moghti l-jedd ta’ uzu jew ta’ abitazzjoni ghandu jaghmel inventarju u jaghti garanzija bhal fil-kaz ta’ uzufrutt.”
Dawn l-obbligi jistghu jinhafru fl-att li bih jinholoq il-jedd. (Vide sentenza ta’ din il-Qorti tas-27 ta’ April, 2005 fl-ismijiet Carmen Cacopardo Mariani vs Stephen Cacopardo et)

Illi mill-provi prodotti ma jirrizultax illi l-konvenut Pawlu Borg kellu xi kuntratt li holoq favur tieghu dritt ta’ abitazzjoni fuq il-fond mertu ta’ din il-kawza.

Illi l-fatt biss illi fid-denunzja il-partijiet stqarrew illi l-fond huwa d-dar ta’ abitazzjoni tal-konvenut Pawlu Borg ma jfissirx illi il-konvenut fil-fatt kellu jew b’xi mod inghata dan id-dritt.

Illi l-ligi hija cara u tghid illi dan il-jedd huwa jedd reali li jitwieled permezz ta’ kuntratt u b’ebda mod iehor.

Illi kif diga inghad, ma tressqet l-ebda prova illi kien hemm xi kuntratt u lanqas ma gie ippruvat b’xi mod illi il-konvenut Pawlu Borg qeda l-obbligu tieghu illi jaghmel l-inventarju u jaghti il-garanzija ta’ tgawdija xierqa favur is-sid u una volta l-ezercizzju ta’ dritt ta’ abitazzjoni jiddependi ad validitatem mit-twettiq ta’ dawn iz-zewg obbligi, in-nuqqas ta’ twettiq taghhom ifisser illi l-jedd ma jistax jitqies li gie fis-sehh.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tirrispingi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti tilqa t-talbiet kollha attrici. Il-Qorti tordna illi f’dan il-bejgh in licitazzjoni ghandhom jigu osservati l-Artikoli 312 et seq. tal-Kap. 16. Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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