MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 803/1987/1

George Muscat
vs
Helen Xerri, Karmena Bezzina u Joseph Muscat u b'digriet tal-4 ta' Dicembru 1995 gew nominati Dr. Ray Zammit u l-P.L. Vera Lungaro Mifsud biex jirrapprezentaw l-eredita` ta' Joseph Muscat u b'nota tad-19 ta' Gunju 2006 Paul, Francis sive Frankie u Joseph sive Joe ahwa Muscat assumew l-atti *qua eredi* ta' missierhom Joseph Muscat ghall-effetti kollha tal-ligi

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-attur li biha ippremetta:

Illi l-attur hu l-ko-proprjetarju ta' zewg fondi, f'Annibale Preca Street, Lija u s-sehem tieghu skond it-testment Dok A prezentat mac-citazzjoni, huwa ekwivalenti ghan-nofs mentri n-nofs l-iehor hu tal-konvenuti.

Illi l-attur ghandu kreditu a favur tieghu, stante l-benefikati li ghamel fiz-zewg fondi in kwistjoni.

Illi l-attur ma xtaqx li jibqa' in komunjoni mal-konvenuti.

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tillikwida l-kumpens dovut lill-attur, stante l-benefikati li huwa ghamel fiz-zewg fondi kif fuq spjegat, jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

2. Tordna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-sehem taghhom skond l-ewwel domanda.

3. Tordna d-divizjoni taz-zewg fondi in kwistjoni, billi tassenja nofs u b'digriet tad-29 ta' April 1991 giet korretta ghal zewg terzi u b'digriet tas-6 ta' Mejju 2008 giet korretta ghal hames sesti (5/6) lill-attur u terz lill-konvenuti u bl-istess digriet tad-29 ta' April 1991; u b'digriet tas-6 ta' Mejju 2008 giet korretta ghal sest (1/6).

4. Tordna l-bejgh in licitazzjoni taz-zewg fondi, jekk dina l-Qorti jidhrilha li z-zewg fondi in kwistjoni mhux komodament divizibbli u mis-sehem spettanti lill-konvenuti, tordna li jitnaqqsu minnhom dik is-somma biex jigi mhallas il-kreditu spettanti lill-attur kif fuq spjegat.

Bl-ispejjez u l-imghax.

Il-konvenuti gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuta Helen Xerri li biha eccepiet:

1. Illi kull benefikati li saru mill-attur, saru minghajr ebda awtorizzazzjoni tal-konvenut u dan minkejja l-oppozizzjoni tieghu.

2. Illi l-fondi in kwistjoni huma komodament divizibbli tant li l-istess konvenut kien diga` qieghed jipproponi pjan ta' qasma.

3. Illi l-konvenut ma ghandux ibati l-ispejjez tal-kawza odjerna.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuta.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Muscat li biha eccepixxa:

1. Illi huwa qatt ma awtorizza lill-attur sabiex jaghmel benefikati fl-arja li tappartjeni indivizament lill-ko-proprjetarji kollha.

2. Illi minn kull rikavat ghandu jigi mnaqqas il-parti dovuta lill-konvenut mis-sehem ta' l-arja li fuqha hemm mibnija l-benefikati, kif ukoll il-parti tal-frottijiet civili spettanti lill-konvenut tul kemm ilu jgawdihom l-attur.

3. Illi l-fond *de quo* huwa divizibbli.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' Dr. Ray Zammit u l-P.L. Vera Lungaro Mifsud li biha eccepew:

1. Illi huma mhux edotti mill-fatti u jitolbu lill-attur u l-partijiet l-ohra biex jindikawlhom minn huma l-eredi ta' Joseph Muscat u fejn joqghodu.

2. Illi jirriservaw illi jeccepixxu ulterjorment.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet a fol 287 ta’ Paul, Francis *sive* Frankie u Joseph *sive* Joe ahwa Muscat li biha eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok l-attur irid jipprova kif wasal ghas-sehem li diga` ghandu u cioe` ta’ nofs il-proprjeta` immobiljari in kwistjoni.

2. Illi fit-tieni lok hemm bizzejjed proprjeta` li tista’ tigi spartita bejn ill-ko-proprjetarji *in specie* peress li hija komodament divizibbli, u ghalhekk m’ghandux jigi ordnat il-bejgh bil-licitazzjoni tal-fond in kwistjoni.

3. Illi l-awtur tal-konvenuti qatt ma awtorizza lill-attur jaghmel benefikati fl-arja tal-proprjeta` komuni.

4. Illi minn kull rikavat ghandu jigi mnaqqas mill-parti dovuta lill-konvenut is-sehem tal-arja li fuqha hemm mibnija l-benefikati, kif ukoll il-partijiet tal-frottijiet civili spettanti lill-konvenut tul kemm ilu jgawdiha.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat id-digriet tad-9 ta’ Mejju 1989 li permezz tieghu l-Qorti innominat lil Dr. Rachel Bonello assistita mill-A.I.C. Michael A Refalo bhala Perit Legali u Perit Tekniku. Rat il-verbal tal-25 ta’ Mejju 1998 fejn il-Perit Legali Dr. Rachel Bonello giet sostitwita b’Dr Nives Grixti li b’digriet tas-17 ta’ April 2003 giet sostitwita b’Dr Pierre Lofaro. Rat id-digriet tat-3 ta’ Lulju 2003 li permezz tieghu Dr. Nives Grixti giet sostitwita b’Dr Stefano Filletti bhala Perit Legali.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Stefano Filletti li fih ghamel is-segwenti konkluzjonijiet:

“**9. Konkluzjonijiet**

... Illi l-kawza tikkoncerna zewg fondijiet u precizament il-fond 65A, Triq Annibale Preca, Lija u l-fond 66, Triq Annibale Preca, Lija.

Illi iridu jigu indirizzati s-segwenti talbiet: kumpens ghall-benefikati, il-hlas ta’ cnus, l-ishma tal-partijiet fil-proprjeta` immobbli, il-valur tal-fondi, id-divizjoni tal-fondi u l-ispejjez tal-kawza.

1. Kumpens ghall-benefikati

Mill-provi akkwiziti jirrizulta li l-attur ghamel diversi xogholijiet li kienu jikkonsistu fil-binja ta’ sular fl-arja tal-garaxx liema arja kienet proprjeta’ komuni tal-kontendenti fil-kawza odjerna, biex b’hekk inbena l-fond numru 65A, Triq Annibale Preca, Lija. Ta’ dan ix-xoghol l-attur nefaq madwar elfejn lira Maltin (Lm2,000). Xehed li huwa ghamel ukoll xi xoghol fil-pjan terran bhal kamra tal-banju, kcina u tisqif ta’ l-entrata u gnien, kollox a spejjez tieghu. Huwa wkoll dejjem hallas ic-cens fl-ammont ta’ tliet liri u zewg centezmi (LM 3.02) fis-sena.

L-ewwelnett jigi rilevat illi l-Perit tal-Qorti l-AIC Michael A. Refalo jistima li l-benefikati jammontaw ghal tlett elef erba’ mija u hamsa u erbghin lira Maltin (Lm3,445).

Filwaqt li l-attur talab kumpens ghal dawn il-benefikati fic-citazzjoni intavolata minnu, il-konvenuti eccepew li x-xogholijiet saru kollha minghajr il-kunsens taghhom.

Dwar ix-xogholijiet li jistghu jsiru fi proprjeta` komuni l-artikolu 493 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jipprovdi li:

“Ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu hu ta' gid ghal kulhadd.”

Dwar dan il-punt din l-Onorabbli Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Bedingfield Josephine *pro et noe* vs Caruana Mario**, b' sentenza moghtija fil-25 ta' Marzu, 2002, wara li ezaminat l-artikolu 493 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ddecidiet illi:

"L-Artikolu 493 tal-Kodici Civili jipprovdi li ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd.

"Ezami ta' dan l-Artikolu jindika zewg kuncetti fundamentali. Komproprietarju ma jistax, minghajr il-kunsens tal-komproprietarji l-ohra, ibiddel il-haga in komun anke fejn isostni li dan it-tibdil huwa ta' beneficcju ghal kulhadd, basta li, bl-ghemil tieghu, l-oggett in komuni jkun qieghed jinbidel. Il-kelma "tibdil" fis-sens grammatiku taghha tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b'dan illi m'ghandux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xogholijiet ta' dekorazzjoni jew xogholijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta' l-oggett u ghalhekk ma humiex kolpiti bis-sanzjoni ta' l-Artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta' dan l-Artikolu huwa li jipprotegi lill-komproprjetarji li ma ghandhomx il-pussess ta' l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f'dak l-oggett mill-komproprietarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista' serjament jaffettwa n-natura ta' l-oggett/fond in kwistjoni."

F'decizjoni sussegwenti, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Portelli Saviour *sive* Aldo vs Portelli Francis**, deciza nhar is-27 ta' Novembru, 2003, irriteniet illi:
"Ezami ta' dan l-Artikolu jindika zewg kuncetti fundamentali. Komproprietarju ma jistax, minghajr il-kunsens tal-komproprietarji l-ohra, ibiddel il-haga in komun anke fejn isostni li dan it-tibdil huwa ta' beneficcju ghal kulhadd, basta li, bl-ghemil tieghu, l-oggett in komuni jkun qieghed jinbidel. Il-kelma 'tibdil' fis-sens grammatika taghha tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b'dan illi m'ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu.

Xoghlijiet ta' dekorazzjoni jew xoghlijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta' l-oggett u ghalhekk ma humiex kolpiti bis-sanzjoni ta’ l-Artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta’ dan l-Artikolu huwa li jipprotegi lill-komproprjetarji li ma ghandhomx il-pussess ta’ l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f'dak l-oggett mill-komproprjetarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista' serjament jaffettwa n-natura ta' l-oggett/fond in kwistjoni.

Madanakollu hemm gurisprudenza li ssostni li hemm bzonn li jinghata l-kunsens mill-komproprjetarji kollha minghajr distinzjoni ghat-tip ta' xoghol. Il-Qorti hawnhekk ghazlet li ssegwi l-gurisprudenza li tippermetti xogholijiet ta’ natura ordinarja u li ma biddlux in-natura ta’ l-oggett minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha.”

Fil-kawza fl-ismijiet **Alfredo Cascun vs Emmanuele Cascun**, deciza fit-28 ta’ Ottubru, 1960, il-Prim’Awla tal-Qorti Civili rriteniet li f’ kull kaz komproprjetarju ghandu dritt li jinqeda u juza l-haga komuni izda mhux li jaghmel xi tibdil fil-haga komuni, u kompliet telabora li,:
“Il-komproprjetarju ghandu d-dritt li jinqeda bil-haga komuni, u kwindi sakemm tibqa` tezisti l-komunjoni, huwa ghandu d-dritt li jippartecipa fid-dgawdija tal-haga komuni. Dan id-dritt hu mil-ligi moghti lil kull komproprjetarju minghajr ebda distinzjoni; u ghalhekk il-komproprjetarju ghandu dritt li jokkupa l-fond komuni flimkien ma` iehor li jkun ga qieghed jokkupa dak il-fond; u ma jistax dan jichad lill-iehor li jokkupa huwa wkoll il-fond illi jallega li hu ghandu jkun preferit ghalih billi ilu jokkupa l-fond ghal zmien twil. Imma l-ligi tipprojbixxi wkoll lill-komproprjetarju li jaghmel tibdil fil-haga komuni minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra; liema tibdil projbit ifisser dawk l-innovazzjonijiet biss li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat, jew il-konsistenza tal-haga komuni.”

Inoltre din l-istess Qorti, kif diversament presjeduta, irreteniet kemm-il darba li l-oggezzjoni jew nuqqas ta’ kunsens ta’ wiehed biss mill-komproprjetarji huwa bizzejjed. Hekk fil-kawza fl-ismijiet **Cuschieri Carmelo *et***

vs Smith Margaret *sive* Peggy, deciza 22 ta’ Mejju, 2002, moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili gie affermat illi:

“Ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd.

“Biex wiehed mill-kompropjetarji jirnexxi fl-azzjoni tieghu, bizzejjed jipprova li hu stess ma kienx ta l-imsemmi kunsens tieghu u ma jehtiegx li ssir il-prova jekk inghatax jew le l-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra. F’dan is-sens il-gudizzju propost minn wiehed biss mill-kompropjetarji huwa integru billi ma hemmx bzonn li jkun hemm ukoll fil-kawza l-komproprjetarji l-ohra. Taw jew ma tawx dan il-kunsens taghhom, huma jew ma humiex fil-kawza, jekk jigi ippruvat li x-xoghlijiet saru minghajr il-kunsens tieghu - u ghal dan ma jehtiegx li jkunu fil-kawza l-komproprjetarji l-ohra - l-istess xoghlijiet ma setghux isiru u l-azzjoni ghandha tirnexxi.”

Mill-provi migbura jirrizulta sufficjentament illi bhala fatt l-attur ghamel diversi xogholijiet ta’ kostruzzjoni fl-arja komuni tal-partijiet fil-kawza odjerna li necessarjament biddel in-natura ta’ l-immobbli. Minn ajra zviluppabbli din giet mibnija f’fond ta’ abitazzjoni.

L-attur iddikjara li apparti c-cens li huwa hallas, nefaq madwar Lm2,000 sabiex ghamel dawn ix-xogholijiet. Jigi rilevat illi ma ngabet ebda prova ta’ dan l-ammont li nefaq l-attur, pero` mill-banda l-ohra dan l-istess ammont ma giex ikkontestat mill-konvenuti.

Il-konvenuti fl-eccezzjonijiet taghhom eccepew illi x-xoghol sar minghajr il-kunsens taghhom. Ma ngabet ebda prova tal-fatt illi l-konvenuti qatt hadu xi passi attivi sabiex jinfurmaw lill-attur dwar l-oggezzjoni taghhom jew hadu xi passi legali fil-konfront tieghu permezz ta’ att legali jew gudizzjarju. Jidher illi huma fil-fatt oggezzjonaw formalment biss mal-prezentata tal-kawza odjerna.

Jirrizulta wkoll, u dan anke fuq ammissjoni ta’ l-attur stess, illi l-attur meta ghamel dawn ix-xogholijiet ma talabx u ma ottjeniex il-kunsens tal-kompropretarji konvenuti l-ohra. Fuq kollox dawn ix-xogholijiet li ghamel l-attur kienu a beneficcju esklussiv tieghu u dan peress li huwa ilu ghal dawn l-ahhar tletin sena jghix f’dan il-fond.

Ghaldaqstant a tenur ta’ l-artikolu 493 tal-Kodici Civili (Kap 16), jirrizulta li dawn ix-xogholijiet maghmulha mill-attur saru minghajr ebda permess jew kunsens tal-komproprjetarji l-ohra. Ma saret ebda talba da parti tal-kontendenti ghat-twaqqif jew tnehhija tax-xogholijiet u konsegwentement fadal biss il-kwistjoni ta’ kumpens *o meno* lill-attur.

Peress illi x-xogholijiet in kwistjoni saru minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, allura jsegwi li l-attur ma ghandux dritt jitlob kumpens minghandhom. Din il-konkluzjoni tissahhah meta wiehed jikkunsidra wkoll il-fatt illi dawn ix-xogholijiet saru ghall-beneficcju esklussiv ta’ l-attur li ilu ghal dawn l-ahhar tletin (30) sena jghix fil-fond li bena.

Fl-ahharnett jigi rilevat illi minkejja t-talba esplicita fic-citazzjoni ghall-kumpens tal-benefikati, fis-seduta tad-9 ta’ Frar 2004, l-attur iddikjara espressament li huwa ma kienx qed jitlob xi kumpens.

2. Hlas ta’ Cnus

L-attur fic-citazzjoni tieghu talab il-kumpens tal-benefikati li huwa ghamel fil-fondi komuni. Meta l-istess attur intalab jispjega x’kienu dawn il-benefikati huwa semma wkoll il-fatt li kien ghal ghadd kbir ta’ snin hallas ic-cens fuq il-fondi minghajr ebda kumpens. Ghalhekk ser tigi indirizzata l-kwistjoni dwar jekk l-attur ghandux dritt ta’ kumpens ghac-cnus li huwa hallas.

L-attur xehed illi huwa dejjem hallas c-cens fl-ammont ta’ ta’ tlett liri u z-zewg centezmi (Lm3.02) fis-sena. Dan il-fatt ma giex ikkontestat mill-konvenuti l-ohra.

Dan il-hlas ta' cens kien ghal beneficju tal-kontendenti kollha u kien mehtieg sabiex jigi ippriservat it-titolu tal-kontendeti fuq il-proprjeta` *de quo*.

Ghaldaqstant l-attur ghandu dritt li jithallas *pro rata* biss tac-cens annwu li huwa hallas fuq il-proprjeta` komuni f'ismu u f'isem il-konvenuti l-ohra.

4. Ishma tal-partijiet

L-attur fic-citazzjoni talab li ssir divizjoni tal-fondijiet u dan billi zewg terzi jigu assenjati lill-attur u terz lill-konvenut.

Fil-fatt jirrizulta li l-mejjet Joseph Muscat (missier il-kontendenti) halla bhala eredi universali lil ibnu George, u lit-tliet uliedu l-ohra u cioe` Giuseppe, Carmela u Helen hallielhom biss dik il-porzjoni lilhom koncessa bil-ligi bhala legittima u ghalhekk dawn ta' l-ahhar mill-eredita` tal-missier kellhom kwart ta' terz ta' nofs indiviz ossia ventikwattrezimu. Teresa Muscat (omm il-kontendenti) mietet intestata fil-21 ta' Jannar 1975 u n-nofs indiviz taghha ghadda fuq uliedha kollha f'porzjonijiet ugwali ta' ottav kull wiehed. Ghalhekk fil-konfront ta' Joseph Muscat, Carmelo Bezzina u Helen Xerri l-ottav li gej mill-eredita` ta' l-omm flimkien mal-ventikwattresimu mill-eredita` tal-missier jammontaw ghal sest (1/6) fil-konfront tal-patrimonju globali, inkluz il-fondi 65A u 66 Triq Annibale Preca, Lija.

Jirrizulta wkoll illi l-attur xtara s-sehem ta' Helen Xerri u ta' Carmena Bezzina fil-fondijiet mertu tal-kawza odjerna.

Fil-fatt bis-sahha ta' kuntratt ta bejgh datat 5 ta' Mejju 1988 mizmum fl-Atti tan-Nutar Dr Pierre Falzon George Muscat xtara sehem Carmela Bezzina nee' Muscat u precisament sest indiviz tal-fond urban fi Triq Annibale Preca numru 66 kif soggett ghar-rata tieghu ta' cens u subcens annwu u perpetwu ta' tlett liri Maltin, centesmu u seba' millesmi bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu inkluzi l-arja u benefikati partikolarment il-mezzanin sovrappost li llum igib in-numru 65A, versu l-prez ta' tliet mitt lira Maltin (Lm300).

Ukoll bis-sahha ta' kuntratt ta' bejgh datat 6 ta' Settembru 1993 mizmum fl-atti tan-nutar Dr. Carmel Gafa' George Muscat xtara sehem Helen u Anthony konjugi Scerri u precisament wiehed minn tmienja (1/8) tal-parti indiviza fuq il-mezzanin 65, Annibale Preca Street, Lija kif soggetta ghal cens annwu u perpetwu ta' lira Maltija u hamsin centezmu (L.1.50) u terran bin-numru 66, Triq Annibale Preca, Lija kif soggett ghal cens annwu u perpetwu ta' lira Maltija u hamsin centezmu (Lm1.50), versu l-prezz ta' elf lira Maltin (Lm1,000). Fl-istess kuntratt l-attur George Muscat obbliga ruhu li jcedi l-kawza fil-konfront tal-konjugi Scerri. Dwar l-ispejjez tal-kawza odjerna l-konjugi Scerri obbligaw ruhhom li jhallsu wiehed minn sitta parti ta' l-ispejjez tal-kawza.

Ghaldaqstant l-frazzjonijiet mahduma ta' zewg terzi ghall-attur u terz lill-konvenut rimanenti wiehed ekwu u jirrifletti fedelment ir-realta`.

5. ***Valur taz-zewg fondi***

Minn stima maghmula mill-Perit l-AIC Michelang Refalo in espletament ta' l-inkariku moghti lilu minn din l-Onorabbli Qorti, jirrizulta illi l-valur tal-fond numru 65 A, Triq Annibale Preca, Lija huwa ta' erbghin elf lira Maltin (Lm40,000) filwaqt li l-fond 66, Triq Annibale Preca Lija huwa ta' hamsa u hamsin elf lira Maltin (Lm55,000).

6. Divizjoni tal-fondi

Jirrizulta mix-xhieda ta' l-attur u l-konvenut li hemm qbil li z-zewg fondiji huma komodament divizibbli pero` fuq dan il-punt ghandu jirrelata l-Perit l-AIC Michelang Refalo.

Kemm-il darba l-Perit l-AIC Michelango Refalo huwa ta' l-opinjoni illi l-fondijiet huma komodament divizibbli fl-ishma surreferiti ghandha ssir qasma u divizjoni bejn il-kontendenti f' dan is-sens.

Kemm-il darba l-fondijiet ma humiex komodament divizibbli dawn il-fondijiet ghandhom jinbieghu b'licitazzjoni taht ordni ta' din l-Onorabbli Qorti u r-rikavat jinqasam fl-ishma surreferiti.

6. Spejjez tal-kawza

Jigi rilevat illi bhala rizultat tal-kawza odjerna l-kontendenti kollha ser jibbenefikaw mill-qasma tal-beni immobbli peress illi huma jew ser jiehdu proprjeta' immobbli b' titolu esklussiv jew alternattivament ser jippercepixxu fuq bazi *pro rata* flus rapprezentanti r-rikavat tal-bejgh ta' l-istess fondijiet.

Jidher illi l-kawza giet istitwita mill-attur wara li ghamel diversi xogholijiet minghajr il-permess tal-komproprjetarji u li huwa stess ibbenefika mill-istess xogholijiet. Ghandha tittiehed in konsiderazzjoni wkoll il-fatt illi l-konvenut bl-agir tieghu tawwal il-proceduri odjerna b'ghadd kbir ta' differimenti.

Fil-konfront tal-konvenuta Helen Xerri jigi rilevat illi bis-sahha ta' kuntratt notarili datat 6 ta' Settembru 1993 l-attur obbliga ruhu li jcedi l-kawza fil-konfront taghha. Dan jidher li ghadu ma ghamlux.

Fid-dawl ta' dan kollu kif ukoll l-ishma li biha ghandha tinqasam il-proprjeta` jew ir-rikavat mill-bejgh ta' l-istess, l-ispejjez tal-kawza ghandhom jinqasmu in kwantu ghal zewg terzi lill-attur u terz lill-konvenut li tirrispekkja r-rispettivi kwoti percepiti mill-partijiet kondividenti."

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Michael A. Refalo li fiha ghamel stimi tal-fondi u tal-benefikati. Minn stima maghmula mill-Perit l-AIC Michelang Refalo jirrizulta li l-valur tal-fond numru 65 A, Triq Annibale Preca, Lija huwa ta' erbghin elf lira Maltin (Lm40,000) filwaqt li l-fond 66, Triq Annibale Preca Lija huwa ta' hamsa u hamsin elf lira Maltin (Lm55,000).

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Fit-3 ta’ Ottubru 2005 l-attur intavola rikors fejn semma li c-citazzjoni fit-tielet talba taqra hekk:
“Tordna d-divizjoni taz-zewg fondi in kwistjoni, billi tassenja z-zewg terzi lill-attur u terz l-iehor lill-konvenuti.”

Hu irrileva li fil-mori tal-kawza l-attur kien xtara s-sehem tal-konvenut Guzeppi Muscat u kien ghalhekk li kienet intalbet il-korrezzjoni fic-citazzjoni originali biex issir il-korrezzjoni min-nofs ghal zewg terzi. In segwitu, mill-imsemmi rikors jirrizulta li l-attur xtara wkoll is-sehem tal-konvenuta Helen Xerri, li dan iwassal ghal korrezzjoni ulterjuri b’mod li t- tielet talba trid taqra hekk:
“Tordna d-divizjoni taz-zewg fondi in kwistjoni, billi tassenja hames sesti (5/6) lill-attur u sest (1/6) l-iehor lill-konvenuta”.

U kien fuq dan il-bazi li talab il-korrezzjoni a tenur ta’ l-artikolu 175 tal-Kap 12.

L-attur huwa wiehed minn erba’ ulied tal-mejtin Joseph u Tereza konugi Muscat. L-attur thalla bhala eredi ta’ missieru waqt li hutu l-ohra hadu biss il-leggittima tal-missier. Ghalhekk minn tal-missier jiehu (2/3 tal-1/2) 2/6 + (¼ x 1/3 x ½) 1/24 = 9/24   u minn ta’ l-omm (¼ x ½) = 1/8 total 12/24 = 1/2.

Is-sehem ta’ kull konvenut minn tal-missier kien (1/4 x 1/3 x ½) 1/24 u minn ta’ l-omm (¼ x ½) 4/24 = 1/6. Fil-mori tal-kawzi l-attur xtara s-sehem ta’ Carmela Bezzina (1/6) [kuntratt 5/5/1988] u ta’ Helen Xerri (1/6) [kuntratt 6/9/1993] u ghalhekk b’kollox ghandhu 5/6 waqt li Joseph Muscat ghandu 1/6.

Issa meta l-attur ghamel dawn ix-xogholijiet ma talabx u ma ottjeniex il-kunsens tal-kompropretarji konvenuti l-ohra. Fuq kollox dawn ix-xogholijiet li ghamel l-attur kienu a beneficcju esklussiv tieghu, u dan peress li huwa ilu ghal dawn l-ahhar tletin sena jghix f’dan il-fond. Ix-xogholijiet in kwistjoni saru minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, u ghalhekk isegwi li l-attur ma ghandux dritt jitlob kumpens minghandhom. Inoltre fid-9

ta’ Frar 2004, l-attur iddikjara espressament li huwa ma kienx qed jitlob xi kumpens.

Dan il-hlas ta’ cens kien ghal beneficju tal-kontendenti kollha u kien mehtieg sabiex jigi ippriservat it-titolu tal-kontendeti fuq il-proprjeta` *de quo*. Ghaldaqstant l-attur ghandu dritt li jithallas *pro rata* biss tac-cens annwu li huwa hallas fuq il-proprjeta` komuni f’ismu u f’isem il-konvenuti l-ohra.

Mill-istima tal-Perit Michelang Refalo jirrizulta li l-valur tal-fond numru 65 A, Triq Annibale Preca, Lija huwa ta’ erbghin elf lira Maltin (Lm40,000) filwaqt li l-fond 66, Triq Annibale Preca Lija huwa ta’ hamsa u hamsin elf lira Maltin (Lm55,000).

Dwar l-eccezzjonijiet a fol 287 tal-process jinghad li dwar dawn ma kienx sar rikors trasfuzjoni gudizzju.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal motivi fuq imsemmija tilqa’ l-ewwel eccezzjoni ta’ Helen Xerri u Joseph Muscat li biha eccepew li kull benefikati li saru mill-attur, saru minghajr ebda awtorizzazzjoni tal-konvenuti, u f’dan is-sens tichad l-ewwel talba attrici. Isegwi li wkoll it-tieni talba ghall-hlas ta’ l-istess trid tigi michuda.

Dwar it-tieni eccezzjoni li l-fondi in kwistjoni huma komodament divizibbli jinghad li dan ma irrizultax u ghalhekk ma jidhirx li divizjoni hija possibli. F’dan is-sens tichad it-tielet talba.

Tilqa’ r-raba’ talba u tordna l-bejgh in licitazzjoni taz-zewg fondi; b’dan li l-attur jippercepixxi 5/6 tar-rikavat u 1/6 ghal Joseph Muscat. Dwar ic-cens ghalkemm issemma waqt il-provi ma kienx hemm talba fic-citazzjoni f’dan is-sens.

Spejjez 5/6 lill-attur u 1/6 lil Joseph Muscat.

< Sentenza Finali >

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