MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 803/1987/1

George Muscat u b'digriet tal-10 ta' Gunju 2014 stante l-mewt ta' George Muscat fil-mori tal-kawza, il-gudizzju f'ismu gie trasfuz f'isem uliedu Mariella Muftah u Terry Muscat

v.

Helen Xerri, Karmena Bezzina u Joseph Muscat u b'digriet tal-4 ta' Dicembru 1995 gew nominati Dr. Ray Zammit u l-PL 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:

Rat l-att tac-citazzjoni li pprezenta l-attur fis-16 ta' Ottubru 1987 u li jaqra hekk:

"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.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Helen Xerri li in forza taghha eccepiet illi:

“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 in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Muscat li in forza taghha 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 in-nota tal-eccezzjonijiet tal-avukat Dr. Ray Zammit u l-Prokuratur Legali Vera Lungaro Mifsud li b'digriet tal-4 ta' Dicembru 1995 inhatru kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eredita` ta' Joseph Muscat li miet fil-mori tal-kawza li in forza taghha 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 li 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;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-imsemmija tliet eredi li in forza taghha eccepew illi:

"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 li fil-mori tal-kawza l-attur xtara s-sehem ta' Carmela Bezzina u ta' Helen Xerri biex b'hekk l-attur gie li ghandu sehem ta' $^5/_6$ u l-kawza fil-fatt giet ceduta fil-konfront ta' dawn iz-zewg konvenuti, u baqghet tregi biss fil-konfront tal-ulied ta' Joseph Muscat li ghandhom sehem ta' $^1/_6$;

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Novembru 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

“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.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“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."

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tieghu ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha:

"… … tvarja s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili per Onor. Imhallef C. Farrugia Sacco moghtija fl-1 ta' Novembru 2010 fl-ismijiet premessi l-Prim tal-Qorti Civili fis-sens illi:

"i) tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn ipprovdiet dwar id-divizjoni tal-fondi relattivament ghat-tielet u r-raba' talba attrici, u

"ii) thassar, tirrevoka u tikkancella dik il-parti tas-sentenza fejn cahdet l-ewwel zewg talbiet attrici rigwardanti l-hlas ta' kumpens ghall-benefikati u konsegwentement jew tirrimandi l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex tillikwida

tali kumpens dovut lill- attur jew inkella tghaddi biex tillikwida tali kumepns dovut din l-istess Qorti, u

"iii) tiddeciedi illi l-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu kollha a karigu tal-konvenuti appellati.

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati."

Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza taghha qalu li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma skont il-ligi;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-kontendenti huma ko-proprjetarji ta' zewg fondi f'Hal Lija f'ishma mhux indaqs. L-attur, li ghandu l-akbar sehem, ma jridx jibqa in komun mal-konvenuti, u jrid li issir id-divizjoni jew, jekk din ma tkunx possibli, il-licitazzjoni tal-fondi. L-attur irid ukoll kumpens ghall-benefikati li wettaq fil-proprjeta`.

L-ewwel Qorti ordnat il-bejgh b'licitazzjoni tal-fondi, izda cahdet talba ghall-kumpens tal-benefikati – li hu rikonoxxut li saru – peress li dawn saru minghajr il-kunsens tal-ko-proprjetarji l-ohra u saru a beneficcju tal-attur peress li ilu ghal dawn l-ahhar tletin sena jghix fil-fond.

L-attur appella mis-sentenza u mhux talli qed jitlob kumpens ghall-benefikati, izda qed jitlob biex dan jigi kkalkulat *arbitrio et boni viri* minn din il-Qorti biex jirrifletti l-*enhancement value* tal-proprjeta` li hu jiffissa f'ammont ta' hamsin elf Lira Maltin (Lm50,000).

Trattat l-appell, din il-Qorti tirrileva li l-kambjamenti li saru fil-proprjeta` huma estensivi. Inbena tista' tghid, fond gdid u saru diversi xoghlijiet ohra fil-fond t'isfel, dak originali, u kollox sar a spejjez tal-attur. Il-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti biex jaghmel stima tal-benefikati hareg valur ta' tlett elef, erba' mija, hamsa u erbghin Lira Maltin (Lm3,445). Jirrizulta li dawn ix-xoghlijiet saru minghajr il-kunsens izda minghajr l-oppozizzjoni tal-ko-proprjetarji l-ohra. Hu car ukoll li bid-diversi xoghlijiet ta' kostruzzjoni li l-attur wettaq fl-arja komuni, fejn gie mibni fond ta' abitazzjoni gdid, l-attur wettaq xoghol li jmur oltre minn dak koncess lilu bil-gurisprudenza li tippermetti lill-ko-proprjetarju jwettaq xoghlijiet fil-fond komuni minghajr il-kunsens tal-ko-proprjetarji l-ohra, basta dawk ix-xoghlijiet ma jbiddlux id-destinazzjoni, l-istat, jew il-konsistenza tal-

haga komuni. Ix-xoghlijiet li saru huma estensivi u biddlu n-natura tal-proprjeta`.

Il-ko-proprjetarji l-ohra, pero`, qatt ma infurmaw lill-attur bl-oggezzjoni taghhom, jekk kienu qed joggezzjonaw, u kien biss f'din il-kawza li formalment ipprezentaw l-oggezzjoni taghhom. Aktar importanti hu li l-konvenuti mhux qed jitolbu li x-xoghol li sar minghajr il-kunsens taghhom jitnehha. Huma jridu li dak li sar jibqa hemm u jgawdu minnu huma wkoll! Huwa f'dan il-kuntest fejn zbaljat l-ewwel Qorti. Jekk benefikati estensivi jsiru f'fond komun, u l-ko-proprjetarju li ma jkunx qed joqghod fil-fond la joggezzjona ghalihom u lanqas, aktar u aktar, ma jitlob li jitnehhew u, anzi, irid igawdi mill-valur ghola ta' dak il-fond, ma jistax jippretendi dan minghajr ma jhallas kumpens lil min ghamel dawk il-benefikati. Dak li l-attur ghamel fil-post a spejjez tieghu se jkun, meta jinbieghu l-fondi, ta' vantagg ekonomiku kbir ghall-konvenuti specjalment bil-bini ta' appartament gdid u indipendenti minn dak ezistenti.

Il-fatt li l-attur ilu jokkupa l-fond ghall-madwar 30 sena ma hux rilevanti ghal din il-materja, u dan peress illi l-ko-proprjetarji l-ohra, li ma humiex in okkuppazzjoni, setghu (u forsi ghad jistghu) jitolbu kumpens ghall-okkupazzjoni minghand l-attur (ara **Bonavia v. Bonavia** deciza minn din il-Qorti fid-19 ta' Frar 1951 u **Ellul et v. Ellul** deciza wkoll minn din il-Qorti fl-4 ta' Mejju 1987). Ghal dan il-ghan, fin-nuqqas ta' ftehim, il-Qorti tkun tista' tiddetermina hi l-kumpens li l-ko-proprjetarju jkollu jhallas ghall-okkupazzjoni

tieghu tal-fond. F'dan il-kaz, l-attur kien in okkupazzjoni bi dritt qua ko-proprjetarju u il-konvenuti qatt ma resqu talba ghall-kumpens, lanqas bhala kontro-talba f'dawn il-proceduri.

Dwar l-ammont ta' kumpens, huwa veru li dan ghandu jirrifletti mhux l-ispiza tal-benefikati li saru, izda z-zieda fil-valur tal-proprjeta`. Il-kumpens ghandu jkun jirrifletti l-vantagg miksub mix-xoghlijiet maghmula. Fil-fatt, fil-kawza **Vella v. Ardoino et**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' April 1904, intqal mhux biss li f'cirkostanzi simili, il-ko-proprjetarju li jaghmel benefikati ghandu dritt ta' kumpens, izda li dan ghandu jirrifletti l-vantagg li se jiehdu l-ko-proprjetarji l-ohra. Gie osservat a propozitu, illi:

> *"Sebbene ai termini dell'art. 189 Ord. I'll del 1868 il comproprietario non possa fare innovazioni nella cosa comune, ancorche` pretenda che siano vantaggiose agli altri, se costro non vi acconsentano; e` pure ovvio in diritto il principio che a nessuno e` lecito di arricchirsi a danno altrui; per cui al comproprietario che abbia, senza consenso degli altri beneficato la cosa comune anche aumentandone il valore, non compete azione contro gli altri per esserne rimborsato delle rispettive quote delle spese fatte, ma a lui compete azione sia per conseguire il di piu` del valore in caso che il comproprietario non consensiente divenga a vendere la sua quota, e sia per conseguire il di piu` della rendita, accresciuta da tali spese."*

F'dan il-kaz, kif intwera, perit mahtur mill-Qorti hareg stima ta' tlett elef, erba' mija hamsa u erbghin Lira Maltin (Lm3,445) li, fil-mument opportun ma gietx ikkontestata mill-attur. Dan la talab il-hatra ta' periti perizjuri u lanqas ma talab lill-istess perit johrog stima gdida a bazi ta' kriterji godda. Issa jippretendi li din

il-Qorti tohrog hi b'valur ta' hamsin elf Lira Maltin (Lm50,000), figura li ma ntwera ebda kriterju fuqhiex hi bazata u lanqas ghala ghandha tigi accettata. Dak li l-attur naqas li jaghmel fi stadju opportun quddiem l-ewwel Qorti, m'ghandux jithalla li jsir f'dan l-istadju. L-unika stima professjonali li ghandha l-Qorti hija dik ta' tlett elef, ebra' mija hamsa u erbghin Lira Maltin (Lm3,445) (illum tmint elef u erbgha u ghoxrin Euro u sebghin centezmi [€8,024.70]), u hija din il-figura li l-Qorti sejra tadotta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attur billi tilqa' l-istess biss in parte u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tirrevokaha fejn cahdet l-ewwel u t-tieni talba attrici, u minflok tilqa' l-istess u tillikwida l-kumpens li ghandu jithallas lill-attur ghall-benefikati fis-somma ta' tmint elef u erbgha u ghoxrin Euro u sebghin centezmi (€8,024.70), tikkonfermaha fejn cahdet it-tielet talba, u wkoll fejn laqghet ir-raba' talba attici, b'dan li, mal-bejgh tal-fond, mir-rikavat l-attur ghandu l-ewwel jithallas is-somma imsemmija ta' tmint elef u erbgha u ghoxrin Euro u sebghin centezmi (€8,024.70), u l-bilanc jinqasam bejn il-kontendenti kif stabbiliet l-ewwel Qorti.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jithallsu kif stabbiliet l-ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu kollha mill-konvenuti appellati Paul, Francis sive Frankie u Joseph sive Joe ahwa Muscat, in solidum.

< Sentenza Finali >

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