QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 22 ta' Ottubru 2020

Kawza Numru: 8

Rikors Ġuramentat Numru:- 506/2016 JVC

Theresa Debono u b'digriet tas-6 ta' April, 2017 l-atti gew trasfuzi f'isem Joseph Debono, Carmelo sive Carl Debono u Mark Anthony Debono stante l-mewt ta' Theresa Debono fil-mori tal-kawza, Joseph Debono u b'digriet tat-22 ta' Gunju, 2019 l-atti gew trasfuzi f'isem Carmelo sive Carl Debono u Mark Anthony Debono stante l-mewt ta' Joseph Debono fil-mori tal-kawza, Carmelo sive Carl Debono, u Mark Anthony Debono

vs

Josephine Galea, Andre Josef Galea, Renzo Mariano Galea, Carmel Galea, Josephine Galea, Monica Muscat, Carmelina Bonavia, Dr Joseph *sive* Beppe Zammit, Ignatius Debono, Joseph Debono, Moses Debono u b'digriet tad-29 ta' Novembru, 2016 l-atti gew trasfuzi f'isem Giovanna Debono, Charles Debono u Evan Debono u dan stante l-mewt ta' Moses Debono fil-mori tal-kawza, u Theodora Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Theresa Debono et ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti huma komproprjetarji flimkien mal-konvenuti tal-fond numru 6, Triq il-Kbira, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta);

2. Illi l-esponenti solidament ghandhom sehem ta' sebgha u ghoxrin parti minn mitejn u erbghin (27/240) indiviz fi pjena proprjeta` tal-fond *de quo*;

3. Illi *ictu oculi* l-fond *de quo* mhux komodament divizibbli bejn l-imsemmija komproprjetarji;

4. Illi allura l-fond *de quo* ghandu jigi mibjugh b'licitazzjoni sabiex il-prezz tieghu jinqasam bejn il-komproprjetarji *ai*

termini tal-artikolu 515 *et seq.* tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-fond numru 6, Triq il-Kbira, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta) mhuwiex komodament divizibbli bejn l-imsemmija komproprjetarji;

2. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond numru 6, Triq il-Kbira, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta) sabiex il-prezz tieghu jinqasam bejn il-komproprjetarji *ai termini* tal-artikolu 515 *et seq.* tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tappunta, fil-kaz tal-kunsens tal-komproprjetarji kollha, Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgh tal-fond numru 6, Triq il-Kbira, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta) fil-jum, hin u lok li ghandhom jigu stabbiliti fis-sentenza minn din l-Onorabbli Qorti u tappunta kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Ignatius Debono et li eccepew kif isegwi:

'Dwar il-fatti

1. Illi l-ewwel paragrafu attrici ma huwiex kontestat izda jigi rilevat li dan il-kompropjeta bejn l-esponenti ahwa Debono

u r-rikorrenti titnissel mill-wirt ta' Mose` Callus (in-nannu ta' l-esponenti) li kellhu nofs indiviz ta' dan il-fond u l-wirt ta' Carmela Callus (iz-zija taghhom li kienet wirtet kwart indiviz minghand Mose' Callus);

2. Illi dwar il-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu attrici sehem l-atturi f'dan il-fond jiddependi minn kawza ohra u cioe l-kawza fl-ismijiet *Carmelo sive Carl Debono et v Joseph Debono* (369/2016 LSO) pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti fejn qieghed jintalab il-qasma tal-wirt ta' Carmela Callus. Il-wirt ta' Carmela Callus jinkludi sehem indiviz ta' kwart (jew 60/240) minn dan il-fond numru 6, Triq il-Kbira, Sqaq Nru 1, Haz-Zebbug (Malta) – ghalhekk sehem l-atturi f'din il-propjeta tiddependi mill-proceduri li qeghdin isiru ghal din il-qasma;

3. Dwar it-tielet paragrafu jekk il-propjeta hijiex komodament divizibbli jrid jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti u dana wara li jigi stabbilit il-konsistenza tal-wirt ta' Mose' Callus;

4. Illi *del resto* l-esponenti qatt ma gew interpellati sabiex jaqsmu l-kompropjeta u ma ghandhom l-ebda ogezzjoni li ssir il-qasma purche b'dak il-mod ikun inghalaq b'mod definitiv kull pendenza li jista' jkun hemm mill-wirt ta' Mose' Callus bejn il-partijiet;

L-eccezzjonijiet

Preliminarjament:

1. Illi fl-ewwel lok il-***lis alibi pendens*** u dana ghaliex il-propjeta 6, Triq il-Kbira, Sqaq Numru 1, Haz-Zebbug (Malta) jifforma wkoll il-mertu ta' kawza ta' divizjoni ohra pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti u cioe l-kawza fl-ismijiet **Carmelo sive Carl Debono et v Joseph Debono (numru 369/2016 LSO)** u li hija differita ghas-6 ta' Dicembru 2016 – dana billi qabel xejn irid jigi stabbilit ezatt kif ser jinqasmu l-ishma indivizi li l-atturi u l-esponenti ghandhom f'din il-propjeta u li gejjin mil-wirt ta' Carmela Callus;

2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ghal premess l-esponenti jaqblu mat-talba purche` kull wiehed jiehu sehmu b'mod indiviz u li l-qasma tkun ta' l-eredita` shiha u ghalhekk tkun a saldu finali u rrevokabbli ta' kull kompropjeta u kull kwistjoni li jista' jkun hemm derivanti mill-wirt ta' Mose' Callus bejn il-partijiet bhala werrieta taghha;

3. Illi fit-tielet lok l-ispejjez kollha ta' dina l-kawza ghandhom jithalsu mill-atturi u dana billi huma qatt ma talbu li jsir il-qasma ta' dina l-propjeta u l-esponenti ma kien ser ikollhom l-ebda oggezzjoni li filfatt issir qasma purche issir skond il-ligi;

4. Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt'

Rat ir-risposta guramentata ta' Josephine Galea et li eccepew kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti m'ghandhom l-ebda oppozizzjoni ghat-talbiet attrici;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jipprotestaw ruhhom ghall-ispejjez ta' din il-procedura stante li kienu huma stess li pproponew lir-rikorrenti sabiex isir il-bejgh tal-fond in kwistjoni u kien l-istess rikorrenti li ghal-ragunijiet mhux maghrufa minnhom ma' resqux sabiex dan isir b'mod bonarju bejn il-partijiet;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-esponenti fil-ligi.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Moses Debono li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok ghandu jigi determinat is-sehem li kull parti ghandha milli proprjeta in kwistjoni qabel ma jintalab il-bejgh b'licitazzjoni, inkluz li tingghab il-prova dwar it-titolu li kull proprjetarju ghandu fuq il-proprjeta;

2. Illi l-esponenti ma jopponux ghat-talbiet attrici basta is-sehem ta' kull proprjetarju jigi determinat u ppruvat;

3. Illi in oltre l-esponenti jirrileva illi l-atturi f'din il-kawza intavolaw ukoll proceduri sabiex issir il-qasma tal-wirt ta' Carmela Callus fl-ismijiet Carmelo sive Carl Debono et vs Joseph Debono et Rikors Nru 369/2016, liema kawza tikkoncerna ukoll il-proprjeta in kwistjoni, gia la darba Carmela Callus kellha sehem ta' 1/3 taghha, u ghalhekk din il-kawza ma tistax tigi determinata qabel ma jigi maqsum il-

wirt ta' Carmela Callus u dan ghaliex l-ishma f'din il-proprjeta jistghu jigu biss determinati wara li tinghata decizjoni fil-kawza hawn imsemmija;

4. Illi din hi wahda minn numru ta' kawzi li l-atturi qeghdin jifthu kontra l-konvenuti ahwa Debono, ghall-qasma ta' proprjetajiet li huma ghandhom in komun bejniethom, liema kawzi qeghdin jinfethu minghajr ebda interpellazzjoni jew tentattiv ta' soluzzjoni bonarja bejn il-partijiet, u dan minkejja li l-esponenti kienu dejjem disposti illi jaslu f'arrangament sabiex il-proprjeta kollha u mhux din biss mizmuma in komun tinbiegh jew tinqasam bonarjament;

5. Illi in oltre l-esponenti m'ghandux ikun ikundannat ihallas spejjez ghall-proceduri odjerni gia la darba huwa qatt ma gie interpellat la gudizzjarjament b'ittra ufficjali u lanqas b'kull att gudizzjarju iehor sabiex jersaq ghall-bejgh tal-proprjeta in kwistjoni u wisq anqas ma qatt ircieva xi proposta minghand l-atturi jew l-ante-kawza taghhom ghall-bejgh ta' din il-proprjeta ghall-liema proposta l-esponenti ma kienx ikollhom oggezzjoni;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ix-xiehda, kuntratti, prospett spjegattiv, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tat-18 ta' Ottubru, 2016 a fol. 32 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu ai termini tal-Artikolu 807 (1) u Artikolu 807 (2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) intalab li l-Qorti tiffissa terminu ta' xahar sabiex

il-werrieta *ab intestato* tal-mejjet Moses Debono jiddikjaraw jekk humiex fi hsiebhom ikomplu l-kawza u rat ir-risposta tal-werrieta *ab intestato* intavolata fit-8 ta' Novembru, 2016 a fol. 31 tal-process fejn il-werrieta *ab intestato* ddikjaraw l-interess taghhom fil-kawza u qablu wkoll li l-atti jigu trasfuzi f'isimhom, kif ukoll id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta datat 29 ta' Novembru, 2016 a fol. 36 tal-process fejn permezz tieghu laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni fil-gudizzju ta' Moses Debono;

Rat ir-rikors tas-6 ta' Marzu, 2017 fejn l-werrieta *ex lege* tal-mejta Theresa Debono nee' Farrugia talbu li ai termini tal-Artikolu 806 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isimhom stante l-mewt ta' Theresa Debono nee' Farrugia li mietet fil-mori u d-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tas-6 ta' April, 2017 a fol. 54 tal-process fejn il-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni fil-gudizzju;

Rat ir-rikors tat-22 ta' Gunju, 2017 fejn l-werrieta *ex lege* ta' Joseph Debono li miet fil-mori tal-kawza talbu li l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isimhom ai termini tal-Artikolu 806 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u d-digriet tat-22 ta' Gunju, 2017 a fol 74 tal-process fejn din il-Qorti kif diversament preseduta laqghet it-talba;

Rat id-digriet ta' din l-Qorti kif diversament preseduta datat 1 ta' Marzu, 2018 li nghata in segwitu ghal rikors tal-atturi tat-18 ta' Ottubru, 2017 fejn permezz tieghu fost affarijiet ohra, l-Qorti ordnat l-isfilz tar-rikors li l-Qorti xorta ghaddiet biex iddecidiet fuqu billi ddikjaratu bhala manifestament irritu, frivolu u vessatorju u widdbet lir-rikorrenti li tali agir kien ser jigi notat

meta l-Qorti tghaddi biex taddebita l-ispejjez fil-kawza (a fol 95 *et seq* tal-process);

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' April, 2018 a fol. 104 tal-process id-difensuri Dr Carmelo Debono, Dr Daniel Buttigieg, Dr Manuel Galea u Dr Franco Galea qablu li l-fond in divizjoni bin-numru 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug mhux komodament divizibbli;

Rat in-nota ta' Ignatius Debono, Joseph Debono u Theodora Micallef fejn permezz taghha apparti li pprezentaw zewg atti pubblici pprezentaw ukoll prospett spjegattiv a fol. 130 tal-process ta' l-ishma spettanti lill-familja Debono (inkluz Theodora Micallef) li komulattivament ghandhom nofs indiviz tal-fond;

Rat illi fil-verbal a fol. 182 tal-process tat-18 ta' Jannar, 2019 quddiem l-Assistenta Gudizzjarja Dottor Mariella Schembri Gonzi Dr Daniel Buttigieg ghal uhud mill-konvenuti b'referenza ghall-prospett spjegattiv immarkat bhala Dok P1 a fol. 130 tal-process iddikjara li hu jaqbel mal-kontenut tieghu u ghalhekk m'huwiex sejjer jghaddi sabiex jipprezenta nota fl-istess sens;

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Ottubru, 2019 a fol. 198 u fol. 199 tal-process fejn l-avukati difensuri tal-partijiet kollha ddikjaraw l-ishma rispettivi tal-partijiet fil-fond in divizjoni kif ukoll saret referenza ghall-verbal tas-26 ta'April, 2018 fejn gie ddikjarat li l-fond in divizjoni mhuwiex wiehed komodament divizibbli;

Rat in-nomina tal-Perit Joseph Grech bhala Perit Tekniku sabiex jaccedi darba wahda fuq il-post u jirrelata dwar il-valur tal-

proprjeta' bin-numru 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq nru 1, Haz-Zebbug u rat ukoll ir-rapport tieghu a fol. 201 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Jannar, 2020 a fol. 106 tal-process il-Qorti awtorizzat korrezzjoni fil-konkluzjoni tar-rapport peritali fejn irrizulta li kien hemm zball tat-tipa u l-ammont gie ndikat bhala dak ta' €75,000 u dan wara qbil bejn il-partijiet;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Lulju, 2020 Dr Mark Refalo b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni tieghu tal-*lis alibi pendens* iddikjara li llum dik hija sorvolata u rtira l-istess eccezzjoni;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet liema trattazzjoni giet traskritta;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Lulju, 2020 il-kawza gie differit ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi ppremettew li huma komproprjetarji flimkien mal-konvenuti tal-fond bin-numru 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug. Sostnew in oltre li l-fond mhux komodament divizibbli bejn l-imsemmija komproprjetarji u ghalhekk talbu li wara li l-Qorti tiddikjara li l-fond mhux komodament divizibbli, tordna l-bejgh b'licitazzjoni ai termini tal-Artikolu 515 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex ir-rikavat mill-bejgh jinqasam bejn il-komproprjetarji kollha skont l-ishma rispettiva tal-partijiet.

Illi min-naha tal-konvenuti Ignatius u martu Carmela Debono, Joseph u martu Carmela Debono u Theodora u zewgha Philip Micallef eccepew fl-ewwel lok il-*lis alibi pendens* stante li l-fond 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug jifforma wkoll il-mertu ta' kawza ta' divizjoni pendenti fl-ismijiet Carmelo sive Carl Debono et -vs- Joseph Debono (Rikors Guramentat numru 369/2016LSO). Fit-tieni lok il-konvenuti qablu mat-talba purche' kull wiehed jiehu sehmu b'mod indiviz u li l-qasma tkun tal-eredita' shiha u ghalhekk tkun a saldu finali u rrevokabbli ta' kull komproprjeta'. Fit-tielet lok il-konvenuti sahqu li l-ispejjez kollha ghandhom jithallsu mill-atturi u dana stante li huma qatt ma talbu li ssir il-qasma ta' din il-proprjeta'.

Illi l-konvenuti Josephine Galea, Andre Josef Galea, Renzo Mariano Galea, Josephine Galea, Monica Muscat, Carmelina Bonavia, Dr Joseph sive Beppe Zammit u Carmel Galea eccepew li da parte taghhom m'ghandhom l-ebda oggezzjoni ghat-talbiet attrici. Ziedu izda li jipprotestaw fir-rigward ghall-ispejjez tal-procedura stante li kienu huma stess li pproponew lir-rikorrenti sabiex isir il-bejgh tal-fond in kwistjoni.

Il-konvenut Moses Debono eccepixxa li fl-ewwel lok ghandu jigi determinat is-sehem li kull parti ghandha mill-fond u tingieb prova tat-titolu li kull komproprjetarju ghandu fuq il-proprjeta'. Sostna li huwa ma jopponix ghat-talbiet attrici basta s-sehem ta' kull proprjetarju jigi determinat u ppruvat. Irrileva wkoll li l-atturi f'din il-kawza ntavolaw ukoll proceduri sabiex issir il-qasma tal-wirt ta' Carmela Callus fl-ismijiet Carmelo sive Carl Debono et -vs- Joseph Debono et li tikkoncerna wkoll il-proprjeta' in kwistjoni gialadarba kellha 1/3 taghha u ghalhekk din il-kawza ma tistax

tigi determinata qabel ma jigi maqsum il-wirt ta' Carmela Callus. Il-konvenut sahaq li din il-kawza hija wahda minn numru ta' kawzi li l-atturi fethu kontra l-konvenuti, liema kawzi qeghdin jinfethu minghajr interpellazzjoni jew tentattiv ta' soluzzjoni bonarja bejn il-partijiet u dan minkejja li l-esponenti kienu dejjem disposti li jaslu f'arrangament sabiex il-proprjeta' kollha tinbiegh. Inoltre fir-rigward l-ispejjez sahaq li huwa m'ghandux ikun ikkundannat ihallas spejjez ghall-proceduri odjerni gjaladarba huwa ma giex interpellat la gudizzjarjament b'ittra ufficjali u lanqas b'att gudizzjarju iehor sabiex jersaq ghall-bejgh tal-proprjeta' in kwistjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna giet intavolata ai termini tal-Artikolu 515 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jitrattaw il-bejgh b'licitazzjoni. L-Artikolu 515 citat, jipprovdi illi:

> '(1) Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.
>
> (2) L-istess isir jekk, f'qasam ta' beni in komun, ikun hemm xi beni illi ebda waħda mill-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma tkun tista' jew trid tieħu.'

Illi skont l-Artikolu 518 (1) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, m'hija mehtiega l-ebda formalita', u tista' ssir bil-

mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti. Huwa stipulat ukoll fl-Artikolu 516 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li:

> 'Meta hemm lok ghal licitazzjoni, din tista' tigi mitluba minn kull wiehed mill-komproprjetarji, ikun kemm ikun sehmu fil-haga.' (ara **Grech -vs- G. Zammit** – Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja -vs- Prof. Don P.P. Saydon** (25.02.1946) Vol 32 p.I p.368, u – **Kurunell Stephen Borg noe -vs- AIC Gustavo Romeo Vincenti** – App Civ. 29.03.1957)

Illi t-talba sabiex fond mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid tigi ezaminata skond il-principji elenkati fil-ligi li jirregolaw il-qasma tal-beni in komun. F'dan il-kuntest, ta' min isemmi l-Artikolu 502 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jghid li:

> 'Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura.'

Purche' li dan jista' jsir: '…bla xkiel u minghajr hsara, u, kemm-il darba, il-beni jistghu jigu hekk maqsuma…' skond l-Artikolu 501(2) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Principju iehor jitnissel mill-Artikolu 496 tal-Kodici Civili fejn jinghad li:

> 'Hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni, kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx

hemm b'testment li din il-qasma m'ghandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906.'

F'dan il-kuntest, ta' min ighid ukoll, li l-licitazzjoni hija l-eccezzjoni ghar-regola u tikkwalifika bhala rimedju straordinarju. Fis-sentenza fl-ismijiet **Rita Grech et vs Giuseppe Zammit et** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili fil-15 ta' Lulju 1969, inghad li:

'il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi.'

Illi fil-kaz odjern l-atturi talbu li l-fond bin-numru 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug jinbiegh b'licitazzjoni stante li *ictu oculi* l-fond mhux wiehed komodament divizibbli.

Illi minn harsa lejn ir-risposti guramentati tal-konvenuti, salv ghal eccezzjonijiet li ser jigu trattati aktar l' isfel, jirrizulta b'mod car li hemm qbil in generali mat-talbiet atturi.

<u>Fond - komodament divizibbli jew le:</u>

Illi fil-kawza **Giuseppe Zammit -vs- Ludgarda Grech** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Marzu, 1983 intqal illi:

'Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz tad-divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni ghandhom jigu

> mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.'

Illi fir-rigward jekk il-fond hux wiehed komodament divizibbli jew le, l-avukati difensuri kollha tal-partijiet fil-verbal tas-26 ta' April, 2018 a fol. 104 tal-process ivverbalizzat is-segwenti:

> 'Id-difensuri hawn prezenti, Dr Carmelo Debono, Dr Daniel Buttigieg, Dr Manwel Galea u Dr Franco Galea jaqblu li l-fond numru 6, Triq il-Kbira, Sqaq Nru 1, Haz-Zebbug mhux komodament divizibbli.'

In vista ta' din id-dikjarazzjoni, l-Qorti sejra tghaddi sabiex tqis il-fond bhala wiehed li mhux komodament divizibbli.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi permezz ta' digriet ta' din il-Qorti hekk kif preseduta tat-22 ta' Ottubru, 2019 l-Qorti nnominat lill-Perit Joseph Grech sabiex jaccedi darba wahda biss fuq il-post u jirrelata dwar il-valur tal-proprjeta'.

Illi fir-rapport esebit a fol. 201 *et seq* tal-process, l-Perit Joseph Grech wara li ra diversi fatturi fil-proprjeta' vvaluta l-fond ghall-valur ta' hamsa u sebghin elf ewro (€75,000). Din il-Qorti sejra tikkwota *ad verbatim* mir-rapport peritali l-parti ndikata bhala '**<u>Deskrizzjoni tal-Proprjeta</u>**' minn fejn jirrizulta l-fatturi kollha li huwa ha in konsiderazzjoni meta gie sabiex jistabbilixxi l-valur tal-fond. Hekk qal:

> '**<u>Deskrizzjoni tal-Proprjeta</u>**

Dan il-fond jinsab f'Numru 6, Triq il-Kbira, Sqaq Nru 1, Haz-Zebbug kif muri fis-site plan annessa bhala DOK JG 01 u jikkonsisti fi struttura mibnija fuq zewg sulari u setah li minnu hemm access dirett ghall-imsemmija struttura. Il-fond jinsab fi stat strutturali hazin hafna u fil-fatt is-saqaf tal-kamra tas-sular ta' fuq, li hija accessibli minn tarag estern mibni fis-setah, huwa sfrundat, waqa' fuq is-saqaf ta' tahtu u kkaguna wkoll hsara fis-saqaf ta' dan is-sular. (Ara ritratti DOK JG 02 sa 05).

Il-fond ikopri area superficcjali ta' madwar 45 metru kwadru u huwa mqassam kif deskritt aktar 'l fuq u kif jidher fl-iskizz anness bhala DOK JG 06. Il-fond jinsab fi stat mitluq u l-valur tieghu jinsab biss fil-potenzjal ta' zvilupp li dan il-fond ghandu bhala sit.

Skont il-pjan lokali ghal Haz-Zebbug, il-fond jista' jigi zviluppat ghal skopijiet residenzjali (ara Policy Map ZG 2 tal-SMLP – anness bhala DOK JG07), b'uzi li huma elenkati fil-'Policy' SMHO 02 ta' l-istess Pjan Lokali. Policy Map ZG 3 – annessa bhala DOK JG 08 timponi gholi ta' binjiet ta' mhux aktar minn tliet sulari, li f'dan il-kaz ma jistax jaqbez l-gholi komplessiv ta' 12-il metru u dan skont paragrafu 14(2) tal-ligijiet sanitarji LN 227 ta' 2016 meta wiehed iqis li l-wisgha tal-isqaq quddiem il-fond in kwistjoni huwa ta' madwar 4 metri.

F'dan il-kaz wiehed irid iqis ukoll il-'Policy' SMCO 01 li wkoll timponi gholi ta' tliet sulari minhabba l-vicinanza tas-sit ghal-Area ta' Konservazzjoni Urbana.

> L-esponent izid ukoll li l-istrutturi ezistenti jinkludu elementi bhala kileb, xriek u arkati li jistghu jkunu meqjusa ta' valur arkitettoniku mill-Awtoritajiet koncernati u li jistghu joholqu certu restrizzjonijiet fuq il-mod kif il-fond ikun jista' jigi zviluppat.
>
> Meta jiehu konjizzjoni ta' dawn il-fatturi kollha, l-esponent huwa ta' l-opinjoni li l-valur tal-fond 6, Triq il-Kbira, Sqaq Nru 1, Haz-Zebbug jammonta ghal **€75,000**.'

Illi jirrizulta li l-ebda wahda mill-partijiet ma ressqet talba ghal periti perizjuri u lanqas ma eskutew lil Perit Joseph Grech. Ghaldaqstant il-valur tal-fond fl-eventwalita' li t-talbiet attrici jigu milqugha sejjer ikun dak ta' hamsa u sebghin elf ewro (€75,000).

<u>L-Ewwel Eccezzjoni tal-konvenuti Ignatius Debono et u t-Tielet Eccezzjoni tal-konvenut Moses Debono:</u>

Illi l-konvenuti Ignatius Debono et u Moses Debono permezz tal-ewwel u tat-tielet eccezzjoni taghhom eccepew il-*lis alibi pendens* peress li skonthom il-fond bin-numru 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug jifforma wkoll parti mill-mertu ta' kawza ta' divizjoni tal-wirt ta' Carmela Callus bir-rikors guramentat numru 369/2016 fl-ismijiet Carmelo sive Carl Debono et -vs-Joseph Debono et u ghalhekk din il-kawza ma setghetx tigi determinata qabel ma jigi determinat il-wirt tal-istess Carmela Callus.

Illi Dr Mark Refalo fis-seduta ta' nhar id-9 ta' Lulju, 2020 (ara verbal a fol. 219 tal-process) irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu fejn gie vverbalizza minnu illi:

> '…b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni tieghu a fol. 12 tal-process, fir-rigward ta' lis alibi pendens, iddikjara li llum dik hija sorvolata u qed jirtira l-istess eccezzjoni.'

Illi din il-Qorti tirrileva wkoll li l-kawza fl-ismijiet Carmelo sive Carl Debono et -vs- Joseph Debono et (Rik Gur nru: 369/2016LSO) giet deciza minn din il-Qorti kif diversament preseduta nhar it-30 ta' Mejju, 2019, fejn il-Qorti stante qbil bejn il-partijiet kollha pprocediet billi awtorizzat il-bejgh b'licitazzjoni ta' zewg fondi.

Ghaldaqstant in vista ta' dak suespost dawn iz-zewg eccezzjonijiet huma sorvolati.

<u>Kwoti tal-partijiet:</u>

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-konvenut Moses Debono eccepixxa li huwa ma joggezzjonax ghat-talbiet attrici salv li s-sehem ta' kull wiehed mill-komproprjetarji jigi determinat.

Illi jirrizulta qbil bejn il-partijiet li l-atturi Carmelo Debono u Mark Anthony Debono ghandhom is-sehem ta' 27/240, dan wara li wirtu l-ishma ta' Theresa Debono u Joseph Debono li mietu fil-mori tal-kawza. Fis-seduta tat-22 ta' Ottubru, 2019 gie vverbalizzat li Dr Mark Refalo u Dr Daniel Buttigieg jaqblu ma' dak iddikjarat mill-atturi fir-rigward tas-sehem (ara verbal a fol. 198 tal-process).

Illi Dr Mark Refalo ressaq prospett spjegattiv (a fol. 130 tal-process) ta' l-ishma li l-familja Debono ghandha fil-fond 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug. Dan il-prospett gie wkoll adottat minn Dr Daniel Buttigieg fejn fis-seduta tat-22 ta' Ottubru,

2019 li ddikjara li jaqbel mal-ishma ndikati fil-prospett li jinsab a fol. 130 tal-process (ara verbal a fol. 198 tal-process).

Illi jirrizulta li l-fond mizmum in komun bejn il-partijiet bin-numru 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug originarjament kien inxtara minn Mose Callus minghand l-Arcipriet Dun Alberto Dalli nomine permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Gunju, 1916 fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier (ara kuntratt a fol. 58 *et seq* tal-process). Dan Mose Callus huwa l-antenat tal-atturi Debono u l-konvenuti Debono.

Illi sussegwentament dan Mose Callus permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1924 fl-atti tal-istess Nutar Salvatore Borg Olivier kien biegh u ttrasferixxa lil certu Carmelo Zammit, in-nofs indiviz minn dan il-fond bin-numru 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug (ara kuntratt a fol. 62 *et seq* tal-process). Dan Carmelo Zammit huwa l-antenat tal-konvenuti Galea u Zammit.

Illi Mose Callus irregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' zewg testmenti datati 30 ta' Ottubru, 1944 u 8 ta' Awwissu, 1946 billi apparti diversi legati, nnomina u istitwixxa bhala werrieta universali tieghu liz-zewg ulied Carmela, xebba u Theresa mart Carmelo Debono (ara testmenti a fol. 132 sa fol. 140 tal-process).

Illi fir-rigward l-eredita' ta' Carmela Callus jirrizulta li hija rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' testment datat 19 ta' Marzu, 1983 fl-atti tan-Nutar Nicola Said fejn permezz tieghu apparti legat li halliet lill-ohtha Suor Michelina Callus, innominat u istitwiet bhala werrieta universali taghha lin-neputijiet Ignazio, Joseph, Alfred u Moses ahwa Debono ulied il-mejta ohtha Theresa

mart Carmelo Debono (ara testment a fol. 141 sa fol. 144 tal-process).

Illi fir-rigward l-eredita' ta' Theresa mart Carmelo Debono fl-atti ma gewx ipprezentati kopji ta' testmenti madanakollu mill-prospett li gie esebiti a fol. 130 tal-process jirrizulta li s-sehem taghha mill-fond in komun bin-numru 6, fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug thalla lill-hames uliedha Ignatius, Alfred, Joseph, Moses u Theodora mizzewga Micallef. Din il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tiddubita dan il-prospett gjaladarba l-konvenuti kollha qablu fuqhu.

Illi ghalhekk l-ishma tal-familja Debono mill-fond in komun bin-numru 6, fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug huma s-segwenti:

1. Ignatius Debono –		27/240
2. Joseph Debono -		27/240
3. Moses Debono –	Giovanna mart Moses Evan Debono Charles Debobo	27/240 (solidalment)
4. Theodora Micallef nee' Debono		12/240
5. Alfred Debono –	Mark Anthony Debono Carmelo Debono	27/240 (solidalment)

Illi fir-rigward il-konvenuti Galea u Zammit, Dr Franco Galea, jaghmel referenza ghal kopja ta' dokument miktub bl-id li giet esebit a fol. 192 u li gie kkonfermat bil-gurament minn Joseph Debono fis-seduta tas-26 ta' Frar, 2019. Ghalhekk jirrizulta li l-konvenuti rrapprezentati minn Dr Franco Galea ghandhom l-ishma segwenti:

1. Monica Muscat – 8/240
2. Carmelina Bonavia - 8/240
3. Dr Joseph sive Beppe Zammit - 8/240
4. Mr Frank Galea – Josephine Galea 8/240 (solidalment)
Andre Josef Galea
Renzo Mariano Galea
5. Carmel Galea - 44/240
6. Josephine Galea - 44/240

In vista ta' dak kollu suespost il-Qorti tiddikjara u tikkonferma l-ishma tal-partijiet kif suespost.

Fid-dawl ta' dan kollu suespost, din il-Qorti ser tghaddi biex tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond imsemmi u ser takkolji l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku ai fini tal-artikolu 501(1) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) kif ukoll tordna l-licitazzjoni tal-immobbli.

Billi ma jirrizultax il-kunsens tal-kontendenti kollha li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' att ta' bejgh tal-fond bin-numru 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug, ser tghaddi sabiex tichad it-tielet talba.

Illi fil-mori tal-kawza l-ebda referenza ma ssir ghal partecipazzjoni ta' oblaturi estranei. Din il-Qorti izda tirrileva li l-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei hija mposta mill-ligi ghal dan il-ghan issir referenza ghal Artikolu 521 (2) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fejn jinghad illi:

'(2) Fil-każijiet kollha, il-barranin għandhom jiġu mistednin biex joffru.'

Din il-Qorti tqis li l-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei hija mportanti fil-kaz ta' licitazzjoni u dana stante li li tqis li fin-nuqqas taghhom l-interess tas-sidien minuri ma jkunx debitament salvagwardjat u ghalhekk b'konkordanza mal-ligi tqis li l-licitazzjoni odjerna ghandha tkun bil-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti sakemm dawn huma inkompatibbli ma dak hawn deciz tghaddi sabiex:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-fond bin-numru 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug mhuwiex komodament divizibbli bejn il-komproprjetarji;

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna l-bejgh b'licitazzjoni, bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, tal-fond numru 6 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 1, Haz-Zebbug ai termini tal-Artikolu 515 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) ai termini tal-istima tal-Perit Joe Grech fl-atti fil-valur ta' hamsa u sebghin elf ewro (€75,000);

3.Tichad it-tielet talba.

In vista ta' dak dikjarat fid-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti

diversament preseduta datat l-1 ta' Marzu 2018 u in rispett ta' dak dikjarat fl-istess l-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jigu sopportati fin-nofs taghhom mill-atturi filwaqt li r-rimanenti nofs jinqasam bejn il-konvenuti skont l-ishma rispettivi taghhom fil-proprjeta`. L-ispejjez tal-bejgh b'licitazzjoni ghandhom jigu sopportati mill-partijiet skond il-kwoti rispettivi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
22 ta' Ottubru, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
22 ta' Ottubru, 2020