Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 6/1992/1

Maria mart l-imsiefer Carmelo Bugeja,
U dana bis-saħħa ta' prokura ġenerali
Hawn annessa u markata bħala dokument "M",
U b'nota tad-9 ta' Ottubru, 1992,
Carmel Bugeja assuma l-atti tal-kawża stante
l-preżenza tiegħu f'dawn il-gżejjer;
u b'degriet tat-13 ta' ottubru, 1992
għandhom jiżdiedu l-kliem
"bħala prokuratriċi" ;
u b'nota tas-6 ta' April 1993 Maria Bugeja
reġgħet assumiet l-atti tal-kawża stante
li l-attur jinsab imsiefer ;
u b'nota tal-21 ta' Ottubru 1997
Carmelo Bugeja assuma l-atti tal-kawża
Minflok Maria Bugeja stante li
irritorna mill-Amerika .

vs

Philip sive Pinu Bugeja;
Avukat Dottor Michael Caruana LL.D. li b'degriet
ta' dina l-Onorabbli Qorti tat-3 ta' April 1990
ġie nominat Kuratur deputat sabiex jirrappreżenta
lill-imsefrin Coronato Bugeja u
Maria mart Pawlu Grima ;
U Dr. Michael Caruana li bid-degriet tas-17 ta'
Jannar 1992 ġie nominat Kuratur "ad litem"
Sabiex jirrappreżenta lil John Bugeja li huwa
Mentalment inkapaċi skond il-liġi li
Joqgħod f'ġudizzju .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attriċi nomine, wara li ppremettiet :

Illi Joseph Bugeja, missier il-kontendenti miet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Ottubru 1959, kif jirriżulta mill-anness ċertifikat tal-mewt tiegħu (dokument "A"), intestat, skond ir-riċerki Dokumenti "B", "C", "D" u "E" u għalhekk bħala l-werrieta universali tiegħu huwa ħalla lil Filippo sive Pinu Bugeja, Ganni Bugeja, Coronato Bugeja, kif rappreżentat u lill-attur Carmelo Bugeja ;

Illi Caterina armla ta' l-istess Ġużepp Bugeja mietet fit-tnax (12) ta' Novembru 1989 (Dokument "F") b'testment li sar fit-tmienja (8) ta' Diċembru 1987 (atti Nutar Paul George Pisani) – Dokumenti "G", "H", "I", u "J" – u minbarra l-prelegati minnha imħollija fl-istess testment, hija institwiet ukoll bħala eredi universali u ċioe' lil Filippo sive Pinu Bugeja, Ganni Bugeja, Coronato Bugeja, kif rappreżentat, Marija mart Pawlu Grima, kif ukoll rappreżentata u lill-attur, Carmelo Bugeja ;

Illi sussegwentement, b'żewġ kuntratti – wieħed tat-tnax (12) ta' Frar 1988 (atti Nutar Paul George Pisani) – dokument "K" u l-ieħor tat-tmienja (8) ta' Mejju 1989 (ukoll atti Nutar Paul George Pisani) - dokument "L", l-istess Katerina Bugeja kienet biegħet u ttrasferixxiet lill-attur in-nofs (½) indiviż ossija s-sehem kollu lilha spettanti mis-segwenti porzjonijiet raba u preċiżament minn

(a) biċċa raba msejjħa "Ta' Majmuna", fil-limiti tax-Xewkija, Għawdex tal-kejl ta' ċirka elf erba' mija u erbgħa u tmenin punt deċimali tmienja metri kwadri (1484.8 mk) u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Ġużepp Camilleri, punent ma' beni tal-Gvern u nofsinhar ma' beni ta' Francesco Portelli;

(b) biċċa raba msejħa "Tal-Gruwa", fil-limiti ta' Sannat, Għawdex tal-kejl ta' ċirka elf mija u sebgħa u sebgħin punt deċimali sitta metri kwadri (1177.6 mk) u tmiss mill-grigal mat-triq tal-Gruwa, tramuntana ma' beni ta' Luigi Magro u nofsinhar ma' beni tal-aħwa Grima;

(c) biċċa raba imsejha "Ta' Bakkari" sive "Ta' Ħanżira" tal-kejl ta' ċirka elf ħames mija u tletin punt deċimali disgħa metri kwadri (1530.9 mk) u tmiss mill-Lbiċ ma' Triq Bakkari, punent ma' beni ta' Luigi Vella jew is-suċċessuri tieghu fit-titolu u lvant ma' beni tal-aħwa Xerri ;

(d) tlett (3) biċċiet raba msejħa "ta' Bakkari", fil-limiti tax-Xewkija, Għawdex u ċioe' waħda tal-kejl ta' ċirka seba mija punt deċimali ħamsa metri kwadri (700.5mk) u tmiss mit-tramuntana mat-triq tas-Salib, punent ma' beni ta' John Pace u Lvant ma' beni ta' Paul Grima; oħra tal-kejl ta' ċirka elf u erbgħa u disgħin metri kwadri (1049 mk) u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Paul Grima in parti, u in parti mal-porzjoni fuq deskritta, lvant ma' beni tal-istess attur u terzi u punent ma' beni attwalment f'idejn Joseph Vella u t-tielet waħda hija tal-kejl ta' ċirka erba' mija u tmienja punt deċimali sebgħa metri kwadri (408.7 mk) u tmiss mit-tramuntana u lvant ma' beni ta' Patist Xerri u punent ma' beni ta' Paul Grima;

Illi l-attur, kif rappreżentat, ma jridx jibqa' iktar fis tat ta' kummunjoni mal-konvenuti għar-rigward l-ereditajiet hawn fuq imsemmija .

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti :

1. Tordna li l-kommunjoni tal-akkwisti ġia eżistenti bejn il-mejtin Ġużepp u Katerina konjuġi Bugeja

tiġi diviża f'żewġ porzjonijiet ugwali, li jiġu assenjati waħda lill-assi ereditarji tal-mejjet Ġużepp Bugeja u l-oħra lill-assi ereditarji tal-mejta Katerina Bugeja nee' Zammit ;

2. Tordna wkoll il-likwidazzjoni tal-assi parafernali ta' 'l fuq imsemmija Ġużepp Bugeja billi jiġi dikjarat li jikkonsistu f'dawk il-beni li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Tordna wkoll il-likwidazzjoni tal-assi parafernali ta' 'l fuq imsemmija Katerina Bugeja jiġi dikjarat li jikkonsistu f'dawk il-beni li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

4. Tordna wkoll illi l-assi kollha fuq imsemmija, wara li jiġu prelevati l-legati mħollija minn Katerina Bugeja jiġu diviżi f'ħames porzjonijiet ugwali w assenjati lil kull wieħed u waħda mill-kontendenti, ħlief għar-raba hawn fuq deskritt u ċioe' r-raba "Ta' Majmuna"; "tal-Gruwa"; "Tal-Bakkari" sive "Ta' Ħanżira"; u t-tlett biċċiet raba oħra "Ta' Bakkari" li għandhom jiġu assenjati tlieta minn ħames parti (3/5) indiviżi lill-attur kif rappreżentat u r-rimanenti tnejn minn ħames parti (2/5) indiviżi bejn l-erba' kondividenti l-oħra u f'każ li l-istess assi ma humiex kommodament diviżibbli fil-porzjonijiet li jipposseduha tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-beni in diviżjoni, l-ammissjoni ta' oblaturi estranei, biex ir-rikavat, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż, jiġi diviż bejn il-kontendenti f'porzjonijiet ugwali bejniethom u li jiġi nominat ukoll perit tekniku biex jagħmel id-deskrizzjoni u stima tal-beni in diviżjoni ;

5. Tordna wkoll li jiġi nominat Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun ta' diviżjoni fil-ġurnata, lok u ħin li jogħġobha tordna dina l-Onorabbli Qorti, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt ta' diviżjoni ;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-għoxrin (20) ta' Marzu 1990 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni, li għaliha minn issa huma mħarrka .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-attriċi, konfermata bil-ġurament tagħha .

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Philip sive Pinu Bugeja li eċċepixxa illi :

1. Illi l-attriċi Maria Bugeja ma għandha ebda interess ġuridiku sabiex tipproċedi b'din il-kawża, billi anke mill-korp tal-istess ċitazzjoni jidher li hija f'isimha proprju ma għandha ebda jedd fuq il-beni li tagħhom qegħda tintalab il-qasma .

2. Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-raba talba hija mingħajr ebda bażi legali, billi l-attriċi qegħda tikkonfondi flimkien il-wirt ta' Joseph Bugeja, il-wirt ta' martu Catherina u l-proprjetajiet li huwa akkwista b'titolu oneruz .

3. Illi mill-bqija, huwa ma jopponix li ssir id-diviżjoni tal-wirtijiet kif mitluba, purche' jsiru l-verifiki tal-kwoti u tiġi rrispettata l-qbiela favorih tal-artijiet in diviżjoni .

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut maħlufa minnu.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Avukat Dottor Michael Caruana nomine li eċċepixxa illi :

1. Illi huwa mhux edott mill-fatti li taw lok għal din il-kawża, u għalhekk jirrimetti ruħu għall-provi .

2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut nomine minnu maħlufa .

Rat id-digriet tagħha ta' l-4 ta' Frar 1993 fejn ġie nominat l-A.I.C. Godfrey Vella Baldacchino bħala perit tekniku .

Rat id-digriet tagħha ta' l-20 ta' Lulju 2003 fejn innominat lill-Avukat Dottor Mario Scerri bħala perit legali sabiex jirrelata dwar il-kwistjoni ta' l-eżistenza o meno ta' titolu ta' qbiela a favur tal-konvenut Pinu Bugeja ta' parti mir-raba in diviżjoni .

Rat ir-rapport ta' l-istess espert ppreżentat fit-21 ta' Novembru 1997 u minnu maħluf fit-12 ta' Dicembru 1997 .

Rat ir-rapport tal-perit tekniku ppreżentat fil-5 ta' Gunju 1998 u minnu maħluf fl-14 ta' Settembru 2006 .

Rat id-digriet tagħha tad-9 ta' Gunju 1998 fejn laqgħet it-talba ta' l-attur għall-ħatra ta' periti perizjuri u għal dan il-fini nnominat lill-Avukat Dottor Alfred Grech bħala perit legali u lill-A.I.C. Edward Scerri u l-A.I.C. Joseph Mizzi bħala periti teknići .

Rat ir-relazzjoni tal-periti perizjuri ppreżentata fid-19 ta' April 2004 u maħlufa mill-perit legali fil-15 ta' Frar 2005, mill-A.I.C Edward Scerri fid-19 ta' April 2005 u mill-A.IC. Joseph Mizzi fis-17 ta' Gunju 2005 .

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Rat il-verbal tagħha tat-30 ta' Gunju 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob il-likwidazzjoni u diviżjoni ta' l-assi ereditarji tal-ġenituri tiegħu . Preliminarjament il-konvenuti eċċepew in-nullita' taċ-ċitazzjoni għax l-attriċi proprio ma kellha xejn x'taqsam ma' l-ereditajiet in diviżjoni . Imma wara li din ġiet awtorizzata tikkoreġi l-*occhio* tal-kawża permezz ta' digriet

tat-13 ta' Ottubru 1992, il-konvenuti ċedew din l-ewwel eċċezzjoni tagħhom[1] . Il-kwistjonijiet li baqa' lkoll jittrattaw il-mertu, u jirrigwardaw prinċipalment żewġ punti :

(i) il-pretensjoni tal-konvenut Pinu Bugeja illi r-raba kollu li kellhom il-ġenituri tiegħu, kienu ġew mgħoddija lilu bi qbiela minn ommu u ħutu ftit wara li kien miet il-missier; u

(ii) id-diviżibilita' o meno tal-fond bl-art annessa fin-numru 5 Holy Cross Street, ix-Xewkija .

Missier l-attur, Joseph Bugeja, miet intestat u wirtuh il-ħames uliedu u ċioe' l-attur Carmelo Bugeja, u l-konvenuti Pinu, Ganni, Coronato u Maria mart Pawlu Grima, lkoll aħwa Bugeja. Ommu Caterina Bugeja, in segwitu għall-mewt tal-missier, għamlet testment li permezz tiegħu, wara li ħalliet xi prelegati, innominat lill-istess ħames uliedha bħala werrieta universali tagħha[2] . Imma wara li għamlet dan it-testment, biegħet lill-attur in-nofs indiviż spettanti lilha mir-raba appartenenti l-komunjoni ta' l-akkwisti ġia eżistenti bejnha u l-mejjet żewġha[3] .

L-assi tal-mejjet Joseph Bugeja, missier il-kontendenti proprio jew kif rappreżentati, ġew stabiliti mill-esperti nominati mill-Qorti li kienu jikkonsistu fis-segwenti :

1. **Id-dar residenzjali bin-numru ħamsa (5) Holy Cross Street, ix-Xewkija, Għawdex, bl-art miegħu annessa**, stmata mill-ewwel perit tekniku tal-valur ta' disa' u għoxrin elf lira maltija (Lm29,000) u muri fuq il-pjanta GV 7 annessa mar-relazzjoni tieghu;[4] il-valur ta' dan il-fond ġie awmentat mill-periti addizzjonali għal ħamsa u sebgħin elf lira maltija (Lm75,000) minħabba d-dekors ta' żmien mill-ewwel rapport;[5] dan il-fond irriżulta li

---

[1] Ara verbal tat-13 ta' Ottubru 1992 a fol. 56 tal-process .

[2] Testment in atti Nutar Dr. P. G. Pisani tat-8 ta' Dicembru 1987; Dok. J a fol. 18 - 21 tal-process .

[3] Kuntratt in atti Nutar Dr. P. G. Pisani tat-8 ta' Mejju 1989; Dok. K a fol. 22 – 24 .

[4] ara rapport peritali . a fol. 207 tal-process u pjanta a fol. 212 .

[5] ara rapport tagħhom a fol. 398 tal-process .

kien parafernali ta' Joseph Bugeja, billi kien jappartjeni lill-missieru Matteo Bugeja[6] .

2. Sehmu ta' nofs (1/2) indiviż minn **diversi biċċiet raba'** frank lkoll, ħlief għal waħda, limiti tax-Xewkija, Għawdex, u ċioe' :

(a) "**ta' Majmuma**" : tkejjel 1475 m.k., stmata mill-ewwel perit tliet elef lira maltija (Lm3000),[7] u murija fuq il-pjanta annessa mar-rapport tiegħu bħala Dok. GV 1;[8] din l-istima ġiet awmentata mill-periti perizjuri għal tliet elef u disa' mitt lira maltija (Lm3900);[9]

(b) "**ta' Bakkari**" sive "**ta' Hanzira**" : tkejjel 1540 m.k., stmata mill-ewwel perit tliet elef lira maltija (Lm3000),[10] u murija fuq il-pjanta GV 3;[11] din l-istima ġiet awmentata mill-periti perizjuri għal erbat elef u erba' mitt lira maltija (Lm4400);[12]

(c) "**ta' Gruwa"** limiti ta' Sannat : tkejjel 1170m.k., stmata mill-ewwel perit elf u tmien mitt lira maltija (Lm1800)[13] u murija fuq il-pjanta GV 2;[14] din l-istima ġiet awmentata mill-periti perizjuri għal tlett elef u mitt lira maltija (Lm3100);[15]

(d) "**ta' Bakkari**" : tkejjel 700m.k., stmata mill-ewwel perit elf u erba' mitt lira maltija (Lm1400),[16] u murija fuq il-pjanta Dok. GV 4 [17] ; din l-istima ġiet awmentata mill-periti perizjuri għal elf disa' mija u ħamsin lira maltija (Lm1950)[18] ;

---

[6] ara rapport tal-perit Vella Baldacchino a fol. 205 .
[7] ara rapport a fol. 207 .
[8] a fol. 209 .
[9] ara rapport taghhom a fol. 398 .
[10] ara rapport a fol. 207 .
[11] a fol 211 .
[12] ara rapport tagħhom a fol. 398 .
[13] ara rapport a fol. 207 .
[14] a fol. 210 .
[15] ara rapport tagħhom a fol. 398 .
[16] ara rapport fol 207 .
[17] a fol. 213 .
[18] ara rapport tagħhom a fol 398 .

(e) "**ta' Bakkari**" : tkejjel 1085m.k., stmata mill-ewwel perit elfejn lira maltija (Lm2000)[19] u murija fuq il-pjanta Dok. GV 5[20] ; din l-istima ġiet awmentata mill-periti addizzjonali għal tliet elef u mitt lira maltija (Lm3100)[21];

(f) "**ta' Bakkari**" : tkejjel 405m.k., stmata mill-ewwel perit tmien mitt lira maltija (Lm800)[22] u murija fuq il-pjanta Dok. GV 6[23]; din l-istima ġiet awmentata mill-periti perizjuri għal elf u ħamsin lira maltija (Lm1050) .[24]

Peress illi Caterina Bugeja, omm il-kontendenti, kienet laħqet biegħet is-sehem tagħha minn din ir-raba lill-attur ftit qabel il-mewt tagħha, u ma kellha xejn mid-dar residenzjali, jiġi li ma kien baqgħalha ebda assi fl-epoka tal-mewt tagħha .

Kien hemm ukoll xi raba qbiela f'idejn missier il-kontendenti . Dan pero' jidher illi waqa' f'idejn il-konvenut Pinu Bugeja in segwitu għall-mewt ta' missieru, u nfatti hemm qbil bejn il-kontendenti illi din għandha tibqa' kollha f'idejh[25] .

L-istess konvenut pero' jikkontendi wkoll illi, wara l-mewt tal-missier l-omm u l-aħwa l-oħra kienu ftehmu illi jgħaddulu wkoll bi qbiela r-raba frank li kienu jipposjedu l-ġenituri tiegħu. Sew l-ewwel perit legali, kif ukoll il-periti perizjuri, wara li eżaminaw il-provi prodotti f'dan ir-rigward, irrelataw fis-sens illi ma kienx hemm provi suffiċjenti li jistabilixxu li r-raba frank kien għadda wkoll f'idejn il-konvenut Pinu Bugeja b'titolu ta' qbiela[26] . Il-Qorti taqbel ma' dawn il-konklużjonijiet peritali u dana għas-segwenti raġunijiet :

---

[19] ara rapport a fol. 206 .
[20] a fol. 214 .
[21] ara rapport tagħhom a fol 398 .
[22] ara rapport a fol. 207 .
[23] a fol. 215 .
[24] ara rapport taghhom a fol 398 .
[25] ara rapport ta' l-ewwel perit legali Dr. Mario Scerri, para. 36 a fol. 171 tal-process .
[26] ara rapporti relattivi a fol. 166 - 178; u 396 rispettivament .

(i) għalkemm Pinu Bugeja jallega illi għal din ir-raba kien iħallas lil ommu għaxar liri (Lm10) fis-sena, ma ġiet prodotta ebda riċevuta ta' qbiela u lanqas seta' jippreċiża meta kien isir il-ħlas ;

(ii) il-fatt illi huwa għal xi żmien iddepożita l-qbiela allegatament dovuta l-Qorti ma tfisser xejn, ġialadarba qatt ma kien hemm ebda aċċettazzjoni ta' din il-qbiela da parti ta' l-attur ;

(iii) l-istess mara tal-konvenut Pinu Bugeja stqarret fid-depożizzjoni tagħha quddiem l-ewwel perit legali, illi l-aħwa kienu qasmu bejniethom *: "billi kienu biegħu l-baqar lil żewġi u wellewlu r-raba wkoll fis-sens illi dak li kien għand missierhom bi* ***qbiela*** *ħadnieh aħna bħal ma kien . Huma kienu wellewlu bil-prezz ta' għaxar liri fis-sena . Dan il-ftehim sar bil-kunsens u fil-preżenza ta' ommhom Katerina Bugeja*." [27] Imma dwar ir-raba frank ma tgħid xejn ;

(iv) l-unika xhud li kkorroborat l-allegazzjoni ta' Pinu Bugeja kienet oħtu Maria Grima,[28] li tidher li kienet xi ftit jew wisq aktar miġbuda lejh milli lejn l-attur, għax infatti xi żmien wara biegħet sehemha mill-beni in diviżjoni lill-istess ħuha[29] .

(v) ma tantx huwa verosimili illi l-omm kienet ser tħalli l-ewwel bi prelegat a favur ta' l-attur sehemha minn dan ir-raba u mbagħad addiritura tbegħhielu, kemm-il darba dan ir-raba kien ġie preċedentement konċess bi qbiela lil ħuh Pinu . Sinjifikanti ukoll illi fil-kuntratt ta' bejgħ relattiv, dan ir-raba ġie deskritt bħala liberu u frank, u ma ssemmiet imkien ebda qbiela[30] .

Għal dawn u għar-raġunijiet l-oħra ndikati mill-periti legali fir-rapporti tagħhom, li a skans ta' ripetizzjonijiet inutili qed issir piena referenza għalihom, hija mhix konvinta illi Pinu

---

[27] ara depożizzjoni tagħha a fol. 144 - 145 tal-process .
[28] ara depożizzjoni tagħha a fol. 265 .
[29] ara kuntratt in atti Nutar Dr. P. G. Pisani tat-13.9.2002 a fol. 357 - 359 tal-process .
[30] ara kuntratt in atti Nutar Dr. P. G. Pisani; Dok. L a fol. 25 - 26 tal-process .

Bugeja kien tassew qed jipposjedi r-raba in diviżjoni b'xi titolu ta' qbiela u jekk din ir-raba għamlet xi żmien f'idejh minħabba illi ħutu kienu kollha msiefrin, dan kien biss b'mera tolleranza tagħhom u xejn iżjed .

Il-kwistjoni l-oħra bejn il-kontendenti tirrigwarda d-diviżibilita' o meno tal-fond numru 5 Holy Cross Street, Xewkija . Dan jikkonsisti f'razzett b'sebat ikmamar, bitħa interna u bitħa oħra kbira b'żewġt ikmamar oħra fiha[31] . Billi fil-ftuħ tas-suċċessjoni l-eredi oriġinali kienu ħamsa, il-periti addizzjonali kkonkludew illi huma kellhom jaraw jekk dan il-fond huwiex komodament diviżibbli f'ħames partijiet, u dana immaterjalment mill-fatt illi fil-mori ta' din il-kawża l-konvenut Pinu Bugeja kien akkwista mingħand il-konvenuti l-oħra l-isħma spettanti lilhom minn din l-eredita'[32] . Infatti jgħidu fir-relazzjoni tagħhom illi : " … *il-ġurisprudenza tagħna hi fis-sens li biex wieħed jasal biex jistabilixxi l-kwoti u mbagħad minn hemm jikkonkludi dwar id-diviżibilita' o meno tal-fond jew fondi in diviżjoni, irid imur għall-mument ta' meta ssuċċediet id-divizjoni .* ***'In tema di divizione ereditaria, per l'accertamento della comoda (o meno) divisibilita' degli immobili … deve aversi riguardo al numero delle quote che spettano agli originari chiamati (al primo grado, una quota per ogni grado; di secondo grado, ogni quota per ogni stirpe) che abbiano accettao, senza che abbia rilievo il fatto che ad uno dei condividenti sia succeduta al momento della divisione una pluralita' di soggetti trovandosi il relattivo diritto riconoscimento solo successivamente con riguardo alla ulteriore divisione della quota al loro dante causa*** *(Cassazzione : 3 agosto 1990 n. 7835, Luogo cv. Leonardi, in Mass.1990).'* ***'Per vedere se una divisione si posa materialmente effettuare sia per sorte sia per assegnazione, si deve aver riguardo al numero ed alla importanza delle quote al tempo in cui si e' aperta la successione o e' nata la communione.'*** *(Gouder vs. Zahra, kollez. vol. XVI. II. 341) . L-istess jingħad fil-kawża 'Farrugia vs*

---

[31] ara pjanta a fol. 212 .

[32] ara kuntratti in atti Nutar Dr. P. G. Pisani tas-7.7.1993, Dok. PB. 1 a fol.301- 304; tat-8 .1.1998, Dok. PB. 2 a fol. 305 - 307; u dak tat-13.9.2002 , Dok. X a fol. 357 - 359 .

Camilleri' (kollex. vol. XVII. II. 182), fejn ġie deċiż li sabiex il-Qorti tiddeċidi jekk id-diviżjoni għandhiex issir per assegnazione jew bix-xorti, wieħed irid imur għall-oriġini tal-komunjoni u ma jieħux in konsiderazzjoni l-fatt li d-disugwaljanza fil-kwoti avverrat sussegwentement għall-mument meta ġiet kostitwita l-kommunjoni . (ara wkoll Mallia vs Falzon; kollez. vol. XI p. 303)." [33]

L-attur Carmelo Bugeja jikkontendi illi din hija kollha ġurisprudenza antika li llum tinsab superata . Imma ma kienx f'pożizzjoni jiċċita ebda ġurisprudenza jew dottrina oħra a favur tat-tezi tiegħu illi l-kwoti li llum iridu jittieħdu in konsiderazzjoni huma l-erba' kwinti (4/5) ta' ħuh Pinu u l-kwint (1/5) tieghu .

Il-kompitu ta' din il-Qorti, per konsegwenza ta' dawn il-pożizzjonijiet konfliġġenti, huwa għalhekk li tara, fid-dawl tal-liġi, d-dottrina u l-ġurisprudenza in materja u li stat u kundizzjoni tal-fond in diviżjoni, jekk dan hux komodament diviżibbli jew le . Kif intqal mill-Qrati tagħna d-deċiżjoni ta' kwistjoni bħal din timporta apprezzament ta' fatt . Il-ġudikant mhux obbligat jikkonforma ruħu mal-opinjoni tal-periti li l-Qorti tkun innominat kontra l-konvinzjoni morali tiegħu, u għalhekk għandu s-setgħa diskrezzjonali jirrisolvi, skond iċ-ċirkostanzi l-punt jekk il-ħaġa in kwistjoni hijiex jew le komodament diviżibbli u bla diskapitu[34] .

L-artikoli fil-Kodiċi Ċivili tagħna rilevanti għal każ in materja huma s-segwenti :

500. (1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' l-aħħar artikolu qabel dan, jekk il-komproprjetarji kollha jkunu preżenti u kapaċi skond il-liġi li jittrasferixxu proprjeta', il-qasma tista' ssir b'kull mod u għamla li huma jidhrilhom l-aħjar .

---

[33] ara rapport peritali a fol. 395 – 396 .
[34] Ebejer v. Grixti. : Appell : 17.3.1865 vol. III. pag. 293; Ellul v. Brincat: vol. VIII pag. 322; Angelo Mifsud v.Anna Mifsud : Appell : 11.12.1950 .

(2) Fin-nuqqas ta’ ftehim xort’oħra, għandhom jiġu mharsa r-regoli li ġejjin, sew fil-qasma tal-proprjeta’ kollha kemm f’xi suddiviżjoni, meta din tkun meħtieġa .

501. (1) Il-beni għandhom jiġu stmati minn periti magħżulin mill-partijiet, jew maħtura mill-Qorti kif provdut fil-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili .

(2) Il-periti għandhom, fir-rapport tagħhom, igħidu jekk il-beni jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u mingħajr ħsara, u, kemm-il darba l-beni jistgħu jiġu hekk maqsuma, il-periti fl-istess rapport għandhom jiffissaw kull wieħed mill-isħma li jistgħu jinħarġu u l-valur ta’ kull sehem, billi jħarsu, sakemm dan jista’ jsir bla ħsara kbira, id-dispożizzjonijiet tat-tliet artikoli li ġejjin wara dan .

502. Kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura .

504. Meta wieħed jiġi biex jifforma u jqassam l-isħma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet; …

515. (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 ta’ l-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 .

Intqal mill-qrati tagħna illi l-lokazzjoni ‘*komodament u mingħajr diskapitu*’ tista’ tiġi nterpretata fuq l-insenjament tal-awturi Franċiżi, għaliex fil-Kodiċi Franċiż hemm id-dispożizzjoni analoga għal tagħna fl-artikolu 1686 . Ebda ajjut, inveċe, ma jista’ jiġi minn awturi Taljani, għaliex dispożizzjoni simili ma teżistix fil-Kodiċi Taljan, imma

f'dana l-Kodiċi ġew applikati regoli tad-diviżjoni ta' l-eredita' u r-regoli tal-bejgħ bl-irkant stabiliti fil-Kodiċi tal-Proċedura Taljan[35] . Infatti jikkumenta t-**Troplong** dwar l-artikoli tal-liġi franċiża li minnhom ġew adottati l-artikoli hawn fuq ċitati fil-liġi tagħna illi :

"*Se in una successione o in una comunione vi siano cose che non possono dividersi comodamente e senza discapito, se ne fa la vendita all'incanto, ed il prezzo che e' sempre capace di divisione, si ripartisce tra i condomini .*

Il legislatore doveva conciliare due opposti principi; il primo che nessunno deve essere costretto ad invertire i suoi immobili in danaro, e l'altro che nessuno puo' essere costretto a restare nella comunione . Di questi due principi dovevasi far piegare quello la cui derogazione era matura da produrre minori inconvenienti . …

L'incanto dunque e' fondato sulla ragione e sopra potenti motivi di necessita' . Ma affinche non degeneri in un vessatorio sacrificio, e' mestieri che ci sia un considerabile incomodo nella divisione, o che questa degradi e deprezzi la cosa stessa, o che cagioni un danno comune, senza di che la divisione in natura deve conservare tutti i suoi diritti ….

Ma vuolsi notare che la legge non richiede che vi sia assoluta impossibilita' di dividere fisicamente una cosa materiale, perche' questa puo' sempre dividersi, se non altro rompendosi . Ma la divisione di cui il Codice civile si occupa, non e' una dissoluzione delle parti che compongono la cosa, o una disunione che potrebbe produrre la rovina'; e' una divisione regolata dallo spirito di conservazione; e' una ripartizione eguale dei vantaggi che procura nello stato in cui si trova .

Secondo queste basi si giudichera' se una cosa possa comodamente dividersi e senza discapito, lo che e' una

---

[35] Giuseppe Riccardo Bugeja v. Carlo Pace et. : Prim'Awla ; vol. XXIX. II. pag.1032 .

quistione di fatto sulla quale i tribunali sono soliti consultare i periti senza nondimeno che il loro rapporto possa legarli."[36]

Hekk ukoll insibu il-**Laurant** ifisser illi :

" *L-art. 1686 determina i casi nei quali deve farsi luogo la licitazione . Quando i condividenti dichiarano di non poter o di non voler prendere un bene comune fra di loro, e che deve tuttavia essere diviso, poiche' e' domandata la divisione, non vi ha alcuna difficolta' . La volonta' dei comunisti decide . Ma i comunisti possono essere discordi sul punto di sapere se la cosa comune puo' essere divisa comodamente e senza discapito. In questo caso il tribunale decidera' . Si e' tenuto di stabilire qualche principio a questo riguardo, fondandosi su decisioni giudiziarie . Lavoro sterile che non sara mai di nessun aiuto pel giudice . Essendo la questione essenzialmente di fatto, la decizione dipende dalle circostanze della causa, e queste circostanze variano da un caso all'altro .* ***Duvergier*** *dice benissimo che si deve guardarsi dall'erigere a principii assoluti le decisioni giudiziarie, quando non possono avere che una verita' relativa."*[37]

Jgħallem a propożitu il-**Baudry-Lacantinerie** illi :

"*Se lo stato di comunione e' necessaria, perche' si faccia luogo a licitazione, esso non basta . Di regola la divisione si deve fare in natura; e' questo il modo normale di ripartire tra i condomini le cose comuni, e ad esso non si deroga che in via d'eccezione, quando alcuni ostacoli si oppongono a questo modo normale di ripartizione .*

Secondo l'art. 1688, gli ostacoli possono derivare o dalla cosa stessa che non e' capace di divizione in natura, o dalle convenienze personali delle parti che preferiscono la licitazione alla divisione . Cosi' l'ostacolo puo' essere o reale o personale … .

---

[36] Trattato Della Vendita; Napoli : 1854 para. 859 – 861 pag. 548 .
[37] Principii di Diritto Civile; vol. XXIV para. 459 pag. 3444 .

La legge d'altronde non esige, perche la cosa indivisa sia considerata non capace di divisione e perche' la licitazione di essa sia ordinata, che la divisione sia materialmente impossibile . Cio' sarebbe rarissimo per gli immobili, dei quali e' quasi sempre possibile fare delle porzioni piu' o meno ben tagliete . La legge considera una cosa come indivisibile tutte le volte che non puo' dividere ***senza che subisca un notevole deprezzamnento che nuocerbbe a tutti gli interessati*** *… .*

Per sapere se fa d'uopo ordinare la licitazione, si deve dunque ricercare, non se la divisione sia assolutamente e materialmente impossibile, ma se si possa fare comodamente e senza che cioe' sia per la cosa indivisa una causa di deprezzamento . Questo importa dunque un apprezzamento di fatto . Cosi' per esempio si tratta …. d'una casa ch'e' troppo piccola per essere divisa o la cui disposizione interna non permette di farne due locali abitabili; ovvero si tratta d'una proprieta' rurale che forma una sola cultura e che non ha edifici sufficienti perche' se ne facciano due. In tutti questi casi, la divisione in natura, quantunque sia materialmente possibile, potrebbe cagionare col deprezzamento che ne verrebbe una perdita di cui tutti i condomini sarebbero vittime; i tribunali possono ordinare la licitazione, a malgrado dell'opposizione o dell'incapacita' di alcuni degli interessati."[38]

Fid-deċiżjonijiet tagħhom dwar każijiet simili, l-Qrati tagħna dejjem ġew iggwidati b'dawn il-prinċipji stabiliti fid-dottrina franċiża, sabiex waslu għall-konklużjonijiet tagħhom dwar jekk fond hux komodament diviżibbli jew le . Il-każ klassiku li kważi dejjem jiġi ċċitat fil-ġurisprudenza lokali in materia huwa dak li ġie deċiż mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawża "***Giuseppe Meilak et. v. Cecilia Zahra Scicluna***" fejn ġie ribadit illi :

[38] Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile : Della Vendita e della Permuta : para. 729 - 730, pag.786 – 787 .

"… *hija regola fondamentali fil-liġi illi, biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, għandha ssir id-diviżjoni in natura; għaliex la darba jkun hemm l-oġġett in natura, kull wieħed mill-kondividenti huwa ġust li jieħu l-parti tiegħu in natura . Imbagħad l-art. 211 ta' l-Ordinanza VII tal-1868 igħid illi meta d-diviżjoni ma tistax issir komodament u mingħajr diskapitu, allura hemm ir-rimedju tal-liċitazzjoni . Kif inhu evidenti, dan ir-rimedju huwa eċċezzjonali u straordinarju, u wieħed għandu jirrikorri għalieh meta ma hemmx dissens bejn il-partijiet, jew meta ma hemmx persuni inkapaċi, u fil-każijiet eċċezzjonali stabiliti mil-liġi …. ; għalhekk il-liġi tagħna, bħal Kodiċi Franċiż, tuża l-istess espressjonijiet illi l-fond ma jistax jiġi 'komodament' diviżibbli u mingħajr diskapitu, ċjoe' mingħajr preġudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti . Infatti, jekk il-kondividenti permezz ta' diviżjoni in natura jista' jkollhom preġudizzju ….. allura fl-interess ta' kulħadd ikun jixraq illi dak il-fond jibqa' f'dik l-integrita' tiegħu . Ikun hemm anki diskapitu meta l-fond bid-diviżjoni materjali jiġi deprezzat fil-valur ekonomiku tiegħu għaliex anki allura l-kondividenti jkollhom id-dritt u l-interess li jopponu illi ssir id-diviżjoni materjali . Huwa neċessarju wkoll illi d-diviżjoni materjali ma tkunx ssir 'komodament' (commode), ċjoe' faċilment, mingħajr inkonvenjenti gravi, għaliex mhix neċessarja l-impossibilita' tad-diviżjoni in natura; għaliex kieku kien hekk, … kwalunkwe post jista' jiġi diviż, salvi l-każijiet ta' impossibilita' assoluta minħabba l-konformazzjoni jew l-estensjoni tal-post; imma l-liġi trid illi d-diviżjoni ma tkunx tista' ssir komodament mingħajr illi l-partijiet imorru kontra inkonvenjenti gravi … Din hija apprezzament ta' fatt; kif inhu assodat fid-dottrina u fil-ġurisprudenza lokali u estera; … .*".[39]

Applikat dan it-tagħlim għall-każ in eżami, nsibu illi hawn hekk għandna fond li għandu jiġu diviż bejn il-kondividenti skond l-ishma rispettivi tagħhom, il-mument tal-ftuħ tas-suċċessjoni l-attur kellu kwint (1/5) tal-fond in diviżjoni, u l-konvenuti li kienu erbgħa, kellhom kwinti (1/5) ieħor kull wieħed . Huwa evidenti mill-ewwel illi dan il-fond ċertament ma jistgħax jinqasam b'ħames porzjonijiet

[39] kollez. vol. XXXIII. I. 329 .

ugwali, u f'dan is-sens ikkonkludew sew l-ewwel perit tekniku,[40] kif ukoll il-periti addizzjonali[41] .

Imma anke kieku kellha tiġi aċċettata t-teżi ta' l-attur, kontra l-ġurisprudenza in materia, illi għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni l-kwoti fil-mument tad-diviżjoni, u allura tkun tista' tinqata' porzjon ta' kwint (1/5) għall-attur, u r-rimanenti erba' kwinti (4/5) għall-konvenut Pinu Bugeja, il-periti addizzjonali xorta waħda sabu problemi tekniċi f'dan ir-rigward. Id-diffikolta' ewlenija għalihom kienet illi, peress li parti kbira minn dan ir-razzett tinsab 'l barra miż-żona ta' l-iżvilupp, jista' jkun ferm diffiċċli jekk mhux ukoll impossibbli għall-kondividenti sabiex jakkwistaw il-permessi meħtieġa sabiex ikunu jistgħu jattwaw din id-diviżjoni[42] . Huwa minnu illi kif ġia kellhom okkażjoni jesprimu ruħhom il-Qrati tagħna, l-*policies* ta' l-Awtorita' Maltija għall-Ippjanar u l-Ambjent (MEPA) m'għandhomx ixekklu l-Qorti milli tipproċedi għad-diviżjoni ta' xi proprjeta' immobbli[43] . Imma xorta waħda fil-każ in eżami ser ikun hemm diffikultajiet prattiċi sabiex jiġi deċiż minn fejn ser jinqata' dan il-kwint ta' l-attur . Dan żgur li ma jistax isir mingħajr diskapitu għal xi parti jew oħra, għax min ser jieħu l-parti li taqa' 'l barra miż-żona ta' l-iżvilupp, dejjem għandu l-possibilita' li ser jiġi ffaċċjat minn problemi ma' din l-Awtorita' jekk jiġi biex jagħmel xi tibdil strutturali fil-parti li tkun messet lilu . Di piu' dawn l-inċertezzi kollha, żgur ser jeffettwaw negattivament il-valur tal-fond, kif maqsum, u jirrenduh ferm inqas negozzjabbli fuq is-suq tal-proprjeta' . Il-Qorti taqbel għalhekk ma' l-esperti minnha nominati, illi dan il-fond, fi kwalunkwe każ, mhux komodament diviżibbli, kif imfisser fid-dottrina u ġurisprudenza hawn fuq ċitata .

Għalhekk id-diviżjoni tal-beni provenjenti lill-aħwa Bugeja mill-eredita' ta' missierhom għandha ssir billi :

---

[40] ara rapport tiegħu a fol. 207 .
[41] ara rapport tagħhom a fol. 398 - 399 .
[42] ara depożizzjoni in eskussjoni tal-periti addizzjonali a fol. 424 - 430; u dik tal-perit David Cassar tal-MEPA a fol. 431 – 434 .
[43] Vincent Camilleri et. vs. Helen Pavia : Prim'Awla : 20.3.2003 .

1. fir-rigward tar-razzett numru 5, Holy Cross, Xewkija, bl-art mieghu annessa, dan jinġieb għall-bejgħ in liċitazzjoni, sabiex ir-rikavat, imbagħad jinqasam kwantu għal kwint (1/5) lill-attur u erba' kwinti (4/5) lill-konvenut Pinu Bugeja ;

2. fir-rigward ta' sehem id-*decujus* mir-raba frank li kellu, u peress illi dan kien jippossjedi n-nofs indiviż tar-raba deskritta fir-rapport ta' l-ewwel perit tekniku, filwaqt illi n-nofs indiviż l-ieħor ġia jappartjeni lill-attur, billi kien akkwistah b'titolu ta' bejgħ mingħand ommu, b'tali mod illi lill-attur jiġi li jmissu tliet kwinti (3/5) u lill-konvenut żewġ kwinti (2/5) minn din ir-raba, din għandha tinqasam bil-mod propost mill-periti teknici *per assegnazzione* u ċioe' :

(i) l-attur ***Carmelo Bugeja*** jieħu :

(a) ir-raba "**Ta' Bakkari**" sive "**Ta' Ħanżira**" murija fuq il-pjanta GV 3, stmata Lm4400; u

(b) it-tliet biċċiet raba l-oħra "**ta' Bakkari**" murija fuq il-pjanti GV 4, 5 u 6 u stmati rispettivament : Lm1950, Lm3100 u Lm1050 ;

li flimkien iġibu valur totali ta' Lm10,500, korrispondenti għas-sehem ta' 3/5 li għandu l-istess attur minn dan ir-raba, u ħielsa minn kull kirja kif fuq ingħad ; u

(ii) il-konvenut ***Pinu Bugeja*** jiehu :

(a) ir-raba "**ta' Majmuma**" murija fuq il-pjanta GV 1, stmata : Lm3900; u

(b) ir-raba "**ta' Gruwa**" murija fuq il-pjanta GV 2, stmata Lm3100 ;
li flimkien iġibu valur totali ta' Lm7000, korrispondenti għas-sehem ta' 2/5 li jmissu lill-istess konvenut minn dan ir-raba .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi :

tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-beni formanti l-komunjoni ta' l-akkwisti tal-mejtin Joseph u Caterina konjuġi Bugeja kienu jikkonsistu fis-sitt porzjonijiet raba' ndikati fiċ-ċitazzjoni ;

1. tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-beni partikolari ta' Joseph Bugeja billi tiddikjara li dawn jikkonsistu fir-razzett bin-numru ħamsa (5) Holy Cross Street, Xewkija, Għawdex u nofs (1/2) indiviż mir-raba' ndikata fiċ-ċitazzjoni ;

2. tilqa' it-tielet talba u tiddikjara illi Caterina Bugeja ma kienx baqgħalha beni partikolari wara li biegħet lill-attur, sehemha mir-raba deskritta fiċ-ċitazzjoni ftit qabel mewtha ;

3. billi fil-mori tal-kawża kien hemm il-bejgħ mill-konvenuti Coronato, Ganni u Mary Grima, aħwa Bugeja lill-konvenut l-ieħor Pinu Bugeja ta' l-ishma kollha spettanti lilhom minn dan il-wirt, tipprovdi dwar ir-raba' talba billi tiddikjara illi lill-attur imissu kwint (1/5) indiviż mill-fond numru ħamsa (5) Holy Cross Street, Xewkija, Għawdex, u tliet kwinti (3/5) mir-raba deskritta fiċ-ċitazzjoni; filwaqt illi lill-konvenut Pinu Bugeja jmissu erba' kwinti (4/5) mill-fond f'Holy Cross Street, Xewkija, u żewġ kwinti (2/5) mir-raba deskritta fiċ-ċitazzjoni ;

4. billi l-fond f'Holy Cross Street ġie dikjarat illi mhux komodament diviżibbli bejn il-kontendenti, tipprovdi dwar il-ħames talba billi :

(a) tordna l-bejgħ in liċitazjoni tal-fond bin-numru ħamsa (5) Holy Cross Street, Xewkija, stmat mill-periti addizzjonali tal-valur ta' ħamsa u sebgħin elf lira maltija (Lm75,000), u bl-ammissjoni ta' l-oblaturi estranei, sabiex ir-rikavat,wara li jinqatgħu l-ispejjeż, jiġi mbagħad perċepit kwantu għal kwint (1/5) mill-attur Carmelo Bugeja, u r-rimanenti erba' kwinti (4/5) mill-konvenut Pinu Bugeja; u

(b) fir-rigward tar-raba frank, din għandha tinqasam *per assegnazione* bejn il-kontendenti bil-mod

segwenti, u ċioe' : l-attur ***Carmelo Bugeja*** jieħu : ir-raba "**Ta' Bakkari**" sive **"Ta' Hanzira**" murija fuq il-pjanta GV 3, stmata Lm4400; u t-tliet biċċiet raba l-oħra **"ta' Bakkari**" murija fuq il-pjanti GV 4, 5 u 6 u stmati rispettivament : Lm1950, Lm3100 u Lm1050; li flimkien iġibu valur totali ta' Lm10,500, korrispondenti għas-sehem ta' 3/5 li għandu l-istess attur minn dan ir-raba, u dana ħielsa minn kull kirja, kif ġie hawn fuq deċiż ; u l-konvenut ***Pinu Bugeja*** jieħu : ir-raba "**ta' Majmuma**" murija fuq il-pjanta GV 1, stmata : Lm3900; u r-raba "**ta' Gruwa**" murija fuq il-pjanta GV 2, stmata Lm3100; li flimkien iġibu valur totali ta' Lm7000, korrispondenti għas-sehem ta' 2/5 li jmissu lill-istess konvenut minn dan ir-raba . Għal fini ta' din l-assenjazzjoni tinnomina lin-Nutar Dottor Paul George Pisani li għandu jippubblika l-att opportun fl-uffiċċju tiegħu nhar is-Sibt 2 ta' Diċembru 2006 fil-11.00 a.m., u lill-Avukat Dottor Joseph Grech għall-eventwali kontumaċi .

L-ispejjeż, billi din hija kawża għad-diviżjoni ta' beni pposseduti in komun, għandhom jiġu ssoportati bejn l-attur u l-konvenut Pinu Bugeja, skond l-isħma rispettivi tagħhom minn dawn il-beni .

< Sentenza Finali >

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