MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 1301/2000/1

Mary Brightwell

v.

Jane Pisani proprio u kif ukoll bhala prokuratrici ghan-nom
u in rapprezentanza ta' huha l-imsiefer Paul Sammut,
u Carmen Wyatt

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili billi:

(1) tirrevoka dik il-parti tas-sentenza li tassenja l-appartamenti 1 u 2 Triq Ħal Warda, Attard lill-attrici appellata u l-fond terran 95, Triq Ħal Warda, Attard lill-konvenuti appellanti, b'dan illi tordna li l-istess fondi jinbiegħu u r-rikavat jitqassam ugwalment bejn il-partijiet wara li jitħallsu l-legati mħollija lill-attrici appellata; u

(2) tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn il-konvenuta appellanti Carmen Wyatt ġiet ordnata tirrifondi lill-konvenuti l-oħra żewġ terzi mis-somma ta' Lm1,890.76 (illum ekwivalenti għal €4,405.47) b'dan li jiġi deciż illi l-ammont li jrid jiġi rifuż mill-appellanti Carmen Wyatt lill-assi tal-wirt tal-konjuġi Sammut huwa ta' Lm308.76 (illum ekwivalenti għal €719.41), bl-ispejjeż kontra l-attrici appellata.

Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Preliminari

"Rat l-**atti tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attrici ppremettiet illi:

"Peress illi l-attrici u tlett konvenuti huma lkoll ahwa Sammut ulied Joseph u Alessandra konjugi Sammut;

"Peress illi l-istess genituri tal-kontendenti llum jinsabu mejtin;

“Peress illi l-wirt tal-istess genituri konjugi Sammut jinsab regolat b'zewg testmenti hawn annessi markati Dok A u Dok B, wiehed unica charta pubblikat minn Nutar Dottor Angelo Sammut datat 26 ta' April 1974 u l-iehor tal-missier Joseph Sammut wahdu pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino datat 5 ta' Frar 1997;

“Peress illi l-imsemmija genituri konjugi Sammut hallew bhala werrieta universali taghhom lil erba uliedhom, l-istess kontendenti prevja diversi legati mhollija mill-missier a favur tal-attrici;

"Peress illi l-attrici ma tixtieqx tibqa’ fi stat ta’ komunjoni ma’ hutha l-konvenuti;

“Peress illi saru diversi tentattivi nutili sabiex il-kontendenti jaslu ghal divizjoni bonarja;
“Peress illi wara l-mewt tal-genituri konjugi Sammut uhud mill-konvenuti wettqu diversi azzjonijiet b’mod unilaterali li ppregudika l-konsistenza tal-assi tal-istess wirt kif ser jirrizulta ahjar waqt is-smiegh ta’ dawn il-proceduri.

“Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m’ghandiex ghar-ragunijiet premessi:-

“1. Tillikwida l-komunjoni tal-akkwisti gia` ezistenti bejn il-genituri konjugi Sammut okkorrendo permezz ta’ periti nominandi;

“2. Tillikwida okkorrendo l-assi partikolari tal-genituri konjugi Sammut ukoll permezz ta’ periti nominandi jekk ikun il-kaz;

“3. Tikkonferma l-legati mhollija fl-imsemmi wirt partikolarment dawk a favur tal-attrici;

“4. Tistabbilixxi pjan ta’ qasma bejn il-werrieta, l-kontendenti f’dina l-kawza skond is-sehem rispettiv taghhom prevja li jigi tenut kont tal-legati mhollija kif fuq konfermat u d-danni li sofra l-istess wirt per konsegwenza ta’ azzjonijiet unilaterali, illegali u abbuzivi da parti tal-konvenuti;

“5. Tordna li ssir id-divizjoni bejn l-erba’ kontendenti skond il-pjan ta’ qasma fuq stabbilita inkluz l-immissjoni fil-pussess tal-legati mhollija skond il-ligi;

“6. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv u opportun ta’ divizjoni u kuraturi Deputati

ghall-eventwali kontumacja ta' wiehed jew aktar mill-kontendenti oltre li tiffissa data hin u lok ghal pubblikazzjoni tal-imsemmi att notarili ta' divizjoni.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa qed jigu ngunti personalment ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici a fol. 3 tal-process.

"Rat in-**Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 14 tal-process fejn eccepew:

"1. Illi l-esponenti qatt ma opponew ruhhom ghal-likwidazzjoni u qasma tal-wirt tal-genituri taghhom, purche:

"(a) Jigu kunsidrati fil-wirt l-assi kollha li kellhom il-genituri, nkluzi flus u affarijiet ohra li qed tippossiedi l-attrici;

"(b) Il-legati mhollija fit-testment ta' Joseph Sammut jigu modifikati u regolati skond id-dispozizzjonijiet tal-ligi;

"(c) Jigu likwidati d-djun kollha tal-konjugi Sammut, partikolarment id-djun a favur l-esponenti Jane Pisani u Carmen Wyatt ghas-servizzi minnhom resi lill-genituri taghhom;

"2. F'kull kaz, l-esponenti urew dejjem il-hsieb li jersqu ghad-divizjoni tal-wirt tal-genituri taghhom skond it-testment u l-ligi u kienet l-attrici li kienet dejjem tohloq ostakoli, u kwindi l-esponenti m'ghandhom ibghatu ebda spejjez ta' dawn il-proceduri.

"Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ohra.

"Rat id-digriet li bih gie nominat il-Perit Valerio Schembri a fol. 18;

"Rat id-digriet a fol. 55 li bih gie nominat Dr. Mark Chetcuti;

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

“Semghet ix-xhieda bil-gurament;

“Rat ir-relazzjonijiet tal-periti nominati a fol. 60 u 78;

“Rat in-nota tal-konvenuti;

“Konsiderazzjonijiet

“Din hi kawza dwar divizjoni ta’ wirt tal-konjugi Joseph u Alessandra Sammut, genituri tal-kontendenti.

“Il-konjugi Sammut ghamlu testament unica charta fis-26 ta’ April 1974 Dok a fol. 5 fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Sammut. Alessandra Sammut mietet fil-21 ta’ Gunju 1981 u Joseph Sammut ghamel testament iehor wahdu fil-5 ta’ Frar 1997 a fol. 9. Hu miet fid-19 ta’ Dicembru 1998. Fl-ewwel testment il-konjugi Sammut kienu hallew lil uliedhom eredi universali ta’ gidhom u hallew lil xulxin l-uzu u l-uzufrutt tal-assi kollha taghhom. Fit-tieni testment maghmul minn Joseph Sammut wahdu, dan halla lill attrici legat tal-uzu u abitazzjoni tal-*flats* 1 u 2, Sammut Flats, Triq Hal Warda, Attard kif ukoll legat ta’ Lm10,000, filwaqt li halla l-erba’ uliedu bhala eredi universali.

“Il-Qorti kienet qabbdet perit legali u perit tekniku biex jirrelataw dwar it-talbiet attrici wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Il-Qorti ezaminat ir-rapporti taz-zewg periti minn fejn jirrizulta dan li gej.

“Mobbli

“Bhala mobbli l-perit legali wasal ghall-konkluzzjoni li l-assi mobblijari li ghandhom jifformaw parti mill-assi tal-genituri tal-kontendenti ghandhom ikunu s-segwenti:

“Legat ta’ Lm10,000 dovut lill-attrici skond testment;
“Lm1,000 li l-attrici kienet inghata b’donazzjoni u li ghandha tirritornaha;

"Lm1,500 kumpens li rcevew il-konvenuti (Dok EL020) ghar-razzett f'Tal Qsajjem li l-attrici ma rceviet ebda sehem minnu;

"Kontijiet bankarji (Dok MC1) u kontijiet esteri.

"Bilanci ta' flus li l-konvenuta Wyatt baqalha f'idejha appartenenti lill missierha ammontanti ghal Lm1,469 u Lm113 u Lm308.76 *cheques* tal-pensjoni, b'kollox Lm1,890.76. (Il-Qorti tirrileva li dwar l-ammont ta' Lm1,469 il-konvenuti ma spjegawx b'mod preciz f'liema depoziti dan l-ammont gie inkluz).

"Il-Perit legali ma kkunsidrax bhala assi mobbli tal-mejjet l-ghodda, ghamara u vann billi mill-provi ma jirrizultax jew li ghadhom jezistu jew li ghandhom xi valur partikolari jew li xi eredi ghamel xi profit minnhom. Il-Qorti fuq dana taqbel mal-Perit. Fost dawn il-Qorti qed tinkludi l-kontijiet bhal dawk tad-dawl u ilma. Inoltre tirrileva li kwantu ghall-ghamara li l-konvenuta Wyatt tghid li ghandha sehem minnha, dina mhiex assi ta' *decujus* u ghalhekk hi trid taraha ma' min qed izomm din l-ghamara.

"Kwantu ghal-hlasijiet li l-attrici tghid li ghamlet fil-fond, il-Qorti taqbel li dawn l-ammonti l-attrici messha talbithom lil missierha billi saru meta kien ghadu haj missierha.

"Il-konvenuti Carmen Wyatt u Jane Pisani ssottomettew li l-Perit Legali ma kkunsidrax is-servizzi resi minnhom lill-genituri taghhom.

"Il-Qorti tirrileva li dawn il-konvenuti jghidu li kienu hadu hsieb missierhom u ghenuh meta ghadda minn separazzjoni min mat-tieni mara, ghenuh fuq kwistjonijiet ta' taxxa u meta sahhtu bdiet tmajna. Mill-provi prodotti jirrizulta li dwar servigi missierhom kien ipprovda fit-testment tieghu fejn ddikkjara li kienet l-attrici li rrendietlu servigi u kien ghalhekk li kkumpensaha bil-mod li ghamel. Fil-kaz tal-konvenuti, fil-fehma tal-Qorti, s-servigi li l-konvenuti jghidu li ghamlu, ghandhom jitqiesu li gew prestati *pietatis vel familaritatis causa,* apparti li ma giex indikat minnhom x'qed jippretendu.

“Ghalhekk fl’assi mobbli tal-mejjet Joseph Sammut iridu jizdiedu Lm1,000 mill-attrici, Lm1,890.76 minn Wyatt u Lm1,500 mill-konvenuti flimkien.

“Immobbli

“Il-Perit Legali wara li ezamina r-rapport tal-Perit tekniku nominat minn dina l-Qorti, deherlu li minhabba xi nuqqasijiet li fih dana r-rapport, u biex jigu evitati spejjez zejda ohra, adotta bhala bazi ghad-divizjoni tal-immobbli, ir-rapport tal-Perit F. Doublet, (ara fol. 103 et seq) li gie prezentat ex parte mill-konvenuti, u rrileva wkoll li f’dan ir-rapport ma jidhirx li l-perit ha in konsiderazzjoni c-cens dovut fuq l-art.

“Bhala mmobbli hemm:

“Flat 97/1, Triq Hal Warda, Attard
“Flat 97/2, Triq Hal Warda, Attard
“Terran 95 Triq Hal Warda, Attard

“(Dwar ir-raba mqabbla minghand il-Gvern f’Tal Hamrija, limiti tar-Rabat, jidher li l-partijiet qed jaqblu li dina m’ghandhiex tifforma parti mill-wirt).

“Jirrizulta mix-xhieda li dawn il-*flats* kienu nbnew matul iz-zwieg tal-konjugi Sammut fuq art mixtrija fiz-zwieg. Ghalhekk il-legat mholli lil attrici tal-uzu u abitazzjoni ta’ dawn iz-zewg *flats*, hu validu biss in kwantu ghan-nofs appartenenti lill-missier, billi n-nofs l-iehor jappartjeni lill-kontendenti bhala sidien mill-wirt ta’ ommhom. Fuq dawn il-fondi pero` Joseph Sammut kellu l-uzufrutt a bazi tal-ewwel testament. Hu kien ikkonceda b’kera lill-attrici iz-zewg fondi fil-1993 kif jirrizulta mir-ricevuti esebiti. Ghalhekk fuq in-nofs l-iehor taz-zewg *flats* l-attrici ghandha titolu ta’ kera wkoll apparti l-legat.

“Il-konvenuti ssottomettew li l-attrici kellha biss il-kirja tal-*flat* 97/1 u mhux tal-*flat* 97/2 billi dan tal-ahhar kien mikri lil kulhadd. Fix-xhieda taghha l-attrici tispjega kif gie ghandha l-appartament 97. Tghid li fil-bidu l-kera tal-*flat*

97/2 kien jithallas lil genituri mill-ahwa kollha, izda imbaghad bdiet thallas il-kera kollhu hi (ara Dok a fol. 115) kemm tal-*flat* 1 kif ukoll tal-*flat* 2 u esebiet l-ircevuti relativi (Dok a fol. 280-287). Fit-testment li ghamel missier il-kontendenti, Dok B a fol. 9, hemm dikjarat li l-*flats* 97(1) u (2) kienu r-residenza tal-attrici u hi nghatat id-dritt tal-uzu u l-abitazzjoni taghhom (ara fol. 9).

“Il-Perit legali, wara li ezamina r-rapport tal-perit tekniku li ffavorixxa l-bejgh tal-fondi, ikkonkluda li fic-cirkostanzi l-ahjar soluzzjoni hija li l-attrici tiehu bhala sehemha mill-wirt tal-genituri taghha l-fond 97 Flats 1 u 2, Sammut Flats, Triq Hal Warda, Attard, li hi qed tokkupa mentri l-konvenuti jiehdu t-terran 95, Triq Hal Warda, Attard, indivizament bejniethom, oltre sommon ta’ flus kif se jigi indikat aktar ’il quddiem.

“Il-Perit legali osserva li f’dan il-kaz ir-rimedju ma kienx in-norma, izda eccezzjonalment f’cirkostanzi anormali, bhal dan il-kaz, innecessita` soluzzjoni mhux normali ta’ spartizzjoni ta’ beni, biex jigu sorvolati l-ostakoli krejati mill-mod kif l-eredita` kollha kellha tigi maqsuma skond it-testment. Il-konvenuti ma qablux mal-mod kif il-perit legali ssuggerixxa li jinqasmu l-immobbli billi jsostnu li l-immobbili ghandhom jinbieghu bhala liberi.

“Huwa veru li meta ssir licitazzjoni l-kollicitanti jitilfu d-drittijiet taghhom fuq il-fondi izda l-Qorti taqbel mal-Perit li fic-cirkostanzi tal-kaz prezenti fejn l-attrici apparti l-legat tan-nofs l-uzu u abitazzjoni l-attrici ghandha wkoll nofs b’kera tal-post li tabita fih, hu aktar konsigliabbli li d-divizjoni ssir kif suggerit mill-perit legali u l-attrici tiehu bhala sehemha mill-wirt tal-genituri, il-fond 97 Flats 1 u 2.

“Divizjoni

“L-assi tal-wirt ghalhekk jammontaw ghal: (dejjem skond valutazzjoni fir-rapport tal-Perit F. Doublet):

“Flats 97/1 u 2, Triq Hal Warda, Attard	Lm 33,500
“Terran 95 Triq Hal Warda Attard	Lm 25,000
“Depoziti bankarji u flus li jridu jdahhlu fil-wirt	Lm 12,270

“Total Lm 70,770

“(Kwantu ghal dawn l-immobbili, l-arja tibqa’ tas-sid. Fir-rigward tac-cens, dan ghandu jithallas min minn tkun misset lilu l-proprjeta`).

“Ghalhekk minn dawn l-assi ereditarji jridu jitnaqqsu l-legati mhollija lill-attrici konsistenti f’Lm10,000 fi flus u l-legat ta’ nofs l-uzufrutt cjoe` Lm11,024 (ara rapport perit Doublet fol. 111) li jhalli bilanc fil-wirt ta’ Lm49,746. Dan il-bilanc irid jinqasam bejn l-erba’ eredi cjoe` Lm12,430 kull wiehed.

“Kif qal il-Perit Legali meta tqis illi l-valur tal-immobbli li se tiehu l-attrici hu ta’ Lm33,500, jigi li jekk l-attrici tiehu lilu, tkun hadet kemm il-valur tal-legat cjoe` Lm21,024 u l-valur ta’ sehemha mill-wirt cjoe` Lm12,430. B’kollox tigi li tiehu Lm33485. Il-qbija tal-wirt cjoe` l-assi kollha bankarji kif ukoll il-fond 95 Triq Hal Warda, Attard, ghandu jinqasam bejn it-tlett konvenuti bhala sehemhom mill-wirt.

“DECIZJONI

“Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tillikwida l-komunjoni tal-akkwisti gia` ezistenti bejn il-genituri konjugi Sammut;

“Tillikwida l-assi partikolari tal-konjugi Sammut;

“Tikkonferma l-legati, kif spjegat aktar ‘l fuq, imhollija fl-imsemmi wirt favur l-attrici;

“Tistabbilixxi pjan ta’ qasma bejn il-werrieta, l-kontendenti f’dina l-kawza skond is-sehem rispettiv taghhom kif spjegat fir-rapport tal-perit legali u cioe`:

“L-attrici tiehu l-*flats* 1 u 2 Triq Hal Warda, Attard kif soggett ghar-rata tieghu tac-cens bhala sehemha mill-wirt inkluz fih hemm il-valur tal-uzufrutt tan-nofs indiviz tal-fondi *flats* 1 u 2 kif ukoll il-legat ta’ Lm10,000.

“L-attrici trid tirrifondi lill-konvenuti bejniethom is-somma ta’ Lm1,000;

“Il-konvenuti bejniethom ghandhom jiehdu l-fond terran 95, Triq Hal Warda, Attard, fi kwoti ugwali ndivizi kif soggett ghar-rata tieghu ta’ cens;

“Il-konvenuti jiehdu wkoll l-assi kollha bankarji ezistenti li jinqasmu fi tlett porzjonijiet ugwali

“Is-somma ta’ elf u hames mitt Lira Maltin (Lm1,500) li gja` hadu l-konvenuti ghandha titqies bhala parti minn sehemhom fid-divizjoni;

“Il-konvenuta Carmen Wyatt trid tirrifondi lill-konvenuti l-ohra zewg terzi mis-somma ta’ elf tmien mija u disghin Liri Maltin u sitta u sebghin centezmi (Lm1,890.76) cjoe` elf mitejn u sittin Lira Maltin u hamsin centezmi (Lm1,260.50) billi tinqasam bejn iz-zewg konvenuti l-ohra.

“Tordna li ssir id-divizjoni bejn l-erba’ kontendenti skond il-pjan ta’ qasma fuq stabbilit inkluz l-immissjoni fil-pussess tal-legati mhollija skond il-ligi;

“Tinnomina lin-Nutar Pubbliku Rosella Sciberras sabiex tippubblika l-att relattiv u opportun ta’ divizjoni u lil Dr. Emanuel Buttigieg bhala kuratur Deputat ghall-eventwali kontumacja ta’ wiehed jew aktar mill-kontendenti oltre li tiffissa data ta’ xaghrejn mil-lum biex isir il-kuntratt relattiv;

“Spejjez tal-kawza jinqasmu bejn il-partijiet; kwart kull wiehed.”

<u>Ir-rikors tal-appell tal-konvenuti Carmen Wyatt, Jane Pisani u Paul Sammut :</u>

Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u interponew appell minnha. L-aggravji tagħhom huma in sostanza dawn:

1. *L-immobbli setgħu jinbiegħu b’licitazzjoni bħala liberi*

Huma jilmentaw illi l-konklużjoni tal-perit legali (li mbagħad ġiet approvata mill-Qorti) kienet ikkondizzjonata fuq l-assunzjoni li d-dritt ta’ kera u dak tal-użu u l-abitazzjoni li tgawdi l-appellata fuq l-appartamenti 97/1 u 97/2 se jibqgħu fis-seħħ fuq l-istess fondi f’każ li dawn jinbiegħu b’licitazzjoni, meta fil-fatt huwa risaput, skond l-appellanti, illi f’kawża intiża għall-bejgħ ta’ fond in licitazzjoni l-kollicitanti jitilfu d-drittijiet taħhom fuq il-fondi li huma stess ikunu biegħu. Iżidu jgħidu li għalkemm l-ewwel Qorti stess kienet irrilevat li meta ssir licitazzjoni l-kollicitanti jitilfu d-drittijiet tagħhom fuq il-fondi, dan nonostante, hija dehrilha li hu “*aktar konsiljabbli li d-diviżjoni ssir kif suġġerit mill-perit legali*”.

L-appellanti jinsistu li l-ewwel Qorti ma kellhiex tikkunsidra u tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq ir-rimedju tal-perit legali stante li c-cirkostanzi “*anormali*” u “*l-ostakli*” citati mill-perit legali kienu ineżistenti in kwantu l-immobbli setgħu facilment jinbiegħu bħala liberi u b’hekk facilment seta’ jiġi evitat dan ir-rimedju, li, kif ammetta hu stess, “*mhux in-norma*”.

2. L-arja

L-appellanti jaccennaw għall-fatt li fir-rigward tal-immobbli, l-arja fuq l-immobbli qatt ma ssemmiet jew ġiet meħuda in konsiderazzjoni mill-perit legali. L-ewwel Qorti sostniet li l-arja tibqa’ tas-sid. Huma jilmentaw illi din il-konklużjoni mhix cara, fis-sens li l-ewwel Qorti ma ndikatx specifikatament min hu tali sid. Huma spjegaw li l-bejt tal-fondi elenkati fl-assi tal-wirt huwa accessibbli kemm mill-fond terran u anke mill-appartamenti u jirraġunaw illi (1) jekk l-arja kellha tiġi kkunsidrata bħala li hija proprjeta` komuni bejn il-kontendenti kollha dan ifisser li l-arja baqgħet indiviża, filwaqt li (2) jekk l-arja kellha tiġi kkunsidrata bħala proprjeta` esklussiva tas-sid tal-appartamenti (u cioe` l-appellata, f’każ li s-sentenza ma tiġix riformata) f’dak il-każ l-appellata tkun ħadet ferm iżjed minn sehmha mill-wirt.

3. Il-mobbli

Fir-rigward tal-ammont ta’ Lm1,890.76 li l-ewwel Qorti ordnat li kellu jiġi rifuż mill-konvenuta Carmen Wyatt, l-appellanti jispjegaw illi l-ammonti kollha li kienu ġew f’idejn Carmen Wyatt kollha kienu ġew depożitati fil-kontijiet bankarji ta’ missierha ħlief għall-ammont ta’ Lm308.76, u għalhekk huwa dan l-ammont ta’ Lm308.76 u mhux Lm1,890.76 li għandu jiġi rifuż minnha.

Risposta tal-appell tal-attrici Mary Brightwell:

L-appellata wieġbet biex turi għaliex l-appell għandu jiġi respint u d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti kkonfermata.

Fl-ewwel lok hija ssostni li r-rikors tal-appell huwa null u bla effett in vista tal-fatt li jidher li ġie ppreżentat minn Paul Sammut meta dan kien jinsab imsiefer mill-gżejjer Maltin.

Dwar l-insinwazzjoni tal-appellanti li għandu jiġi ritenut opportun li l-proprjeta` formanti l-assi tal-wirt għandha tinbiegħ in licitazzjoni, l-appellata tirrileva li l-licitazzjoni għandha ssir biss f’dawk il-każijiet fejn huwa għal kollox impossibbli li ssir qasma bejn il-werrieta. Hija ssostni li fis-sitwazzjoni odjerna huwa ferm possibbli li ssir qasma bejniethom u dana bil-mod sew kif deċiż mill-ewwel Qorti u kif ukoll kif rapportat fir-relazzjoni tal-perit legali. Fil-fehma tagħha peress li teżisti l-possibilita` reali ta’ pjan ta’ qasma ġusta, ekwa u legali, mhux accettabbli li l-Qorti tipprocedi bil-bejgħ in licitazzjoni.

Hija wkoll tinsisti li mhux minnu li f’każ ta’ licitazzjoni hija tispicca titlef id-drittijiet ereditarji tagħha, stante li dawn id-drittijiet ġia` akkwistati mid-data tal-mewt jibqgħu veljanti u vinkolanti fir-relazzjoni tagħha u fil-konfront tagħha ma’ l-eredi l-oħra, liema drittijiet għandhom jiġu rispettati. Hija tispjega li l-kumment tal-Qorti jirreferi biss għall-każ u eventwalita` li xi proprjeta` tinbiegħ lil xi terz barrani.

Fir-rigward tal-kwistjoni tal-arja, l-appellata tirreferi għar-rapport tal-perit tekniku Schembri u tal-perit tekniku Doublet minn fejn jirriżulta li l-valutazzjoni li taw tal-appartamenti fil-fatt tinkludi wkoll l-arja sovrastanti l-appartamenti, filwaqt li l-valutazzjoni tat-terran tirreferi biss

għat-terran waħdu mingħajr ma tissemma' l-arja. Hija tirrileva li huwa ormai pacifiku fid-dottrina u ġurispudenza Maltija li f'deskrizzjoni ta' xi mmobbli formanti parti ta' negozju l-arja tal-istess hija meqjusa bħala nkluża sakemm ma tiġix espressament eskluża bil-miktub.

Dwar it-tielet aggravju dwar il-mobbli, dan l-appellata tinterpretah bħala ilment aktar milli aggravju.

Fir-rigward tal-kwistjoni tal-kap tal-ispejjeż, l-appellata tirritieni li filwaqt li taqbel li l-ispejjeż tal-prim istanza għandhom jiġu sopportati ndaqs bejn il-ko-eredi kollha, dawk relattivi għall-appell għandhom ikunu a kariku tal-konvenuti appellanti peress li fic-cirkostanzi għandu jirriżulta li ma kien hemm l-ebda ġustifikazzjoni biex jiġi intavolat dan l-appell.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

Qabel ma tibda' teżamina l-aggravji tal-appellanti din il-Qorti ser tikkunsidra l-ewwel punt li qajmet l-appellata, u cioe` li "*r-rikors tal-appell għandu jiġi ritenut null u bla effett in vista tal-fatt li jidher li ġie ppreżentat minn parti, cioe` Paul Sammut, meta dan kien jinsab imsiefer mill-gżejjer Maltin*".

Din il-Qorti dwar dan il-punt tosserva li r-rikors tal-appell, kuntrarjament għal dak ritenut mill-appellata, ma ġiex ippreżentat minn Paul Sammut, iżda ġie ppreżentat mill-prokuratur legali Gerald Bonello u dan skond l-Artikolu 180(1)(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula li l-preżentata tal-iskritturi tista' ssir minn prokuratur legali. Jirriżulta wkoll li r-rikors ġie wkoll debitament iffirmat mill-avukati Dr. Michael Tanti-Dougall u Dr. Ian Vella Galea, kif ukoll mill-prokuratur legali Gerald Bonello, skond l-Artikolu 178 tal-istess Kapitolu 12 li jistipula li "*L-iskritturi u rikorsi ġuramentati jew le għandhom ikunu ffirmati minn avukat u, meta jkun hemm, minn prokuratur legali".*

Għalhekk jidher li l-mod ta' kif sar ir-rikors tal-appell huwa konformi mal-liġijiet procedurali. L-assenza mill-gżejjer Maltin tal-appellant Paul Sammut, li fil-fatt huwa

rappreżentat minn oħtu l-appellanta l-oħra Jane Pisani, certament li ma tinvalidax ir-rikors tal-appell.

<u>L-ewwel aggravju</u>:

L-immobbli għandhom jinqasmu jew jinbiegħu?

L-appellanti jikkritikaw ir-rapport tal-perit legali li fih huwa ssuġġerixxa li l-immobbli għandom jinqasmu b'mod illi l-attrici appellata tieħu ż-żewġ appartamenti (97/1 u 97/2) filwaqt li huma bejniethom jieħdu t-terran bin-numru 95. Huwa wasal għal din il-konklużjoni wara li ħa in konsiderazzjoni l-fatt li l-attrici appellata għandha d-drittijiet tal-użu u l-abitazzjoni kif ukoll titolu ta' kera u fuq l-istess fondi. [1]
L-appellanti pero` jidhrilhom li l-immobbli għandhom jinbiegħu u mhux jinqasmu b'dan il-mod. Huma jargumentaw illi l-perit legali ma setax jeskludi li l-fondi jinbiegħu fuq assunzjoni li d-drittijiet tal-attrici appellata jibqgħu veljanti f'każ li dawn jinbiegħu b'licitazzjoni, anzi jsostnu li mal-bejgħ dawn id-drittijiet jiġu tterminati u għalhekk il-perit kellu jikkunsidra l-appartamenti bħala liberi minn kull piż jew dritt u jipprocedi b'dan l-intendiment. Fil-fatt huma jaccennew għal dik il-parti tas-sentenza fejn l-istess Qorti kienet qalet li "*Huwa veru li meta ssir licitazzjoni l-kollicitanti jitilfu d-drittijiet tagħhom fuq il-fondi….*" iżda jikkritikaw il-fatt li, cioe` nonostante, l-ewwel Qorti xorta kkunsidrat id-drittijiet li tgawdi l-attrici appellata fuq il-fondi: "…*l-Qorti taqbel mal-perit li fic-cirkostanzi tal-każ preżenti fejn l-attrici apparti l-legat tan-nofs l-użu u abitazzjoni l-attrici għandha ukoll nofs b'kera tal-post li tabita fih, hu aktar konsigliabbli li d-diviżjoni ssir kif suġġerit mill-perit legali u l-attrici tieħu bħala sehemha mill-wirt tal-ġenituri, il-fond 97 flats 1 u 2..*"

[1] L-appellata għandha:

(1) l-legat tal-użu u l-abitazzjoni taż-żewġ appartamenti fir-rigward tan-<u>nofs</u> appartenenti lil missierha (billi dawn kien nbnew matul iż-żwieġ tal-ġenituri tagħha u għalhekk missierha kellu nofs); u

(2) titolu ta' kera fuq iż-żewġ fondi (billi missierha, barra li kellu l-proprjeta` ta' nofs iż-żewġ appartamenti, kellu l-użufrutt fuq in-nofs l-ieħor a bażi tal-ewwel testment u għalhekk kien ikkoncedilha b' kera ż-żewġ fondi)

Dwar dan il-kumment tal-Qorti, li meta ssir licitazzjoni l-kollicitanti jitilfu d-drittijiet tagħhom fuq il-fondi, l-appellata tikkjarifika li dan ikun il-każ biss fl-eventwalita` li l-proprjeta` tinbiegħ lil terzi għaliex fil-konfront tal-ko-eredi d-drittijiet jibqgħu jiġu rispettati u messi in operazzjoni. Fi kwalunkwe każ hija ssostni li l-process tal-licitazzjoni għandu jitqies bħala l-aħħar forma ta' rimedju meta ma jkun hemm ebda possibilita` ta' xi forma ta' diviżjoni bejn il-ko-eredi, liema sitwazzjoni mhux applikabbli għall-każ odjern.

L-Artikolu 515(1) tal-Kapitolu 16 jistipula illi beni in komun jinbiegħu b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom f'każ meta ma jistgħux jinqasmu bla xkiel u bla ħsara u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur. Issa fil-każ odjern jirriżulta li l-valur taż-żewġ appartamenti flimkien (**Lm33,500**) huwa ekwivalenti għall-valur tas-sehem li l-attrici appellata għandha mill-wirt (**Lm12,430**) flimkien mal-valur tal-legati mħollija lilha (**Lm21,024**: Lm10,000 fi flus u Lm11,024 il-legat ta' nofs l-użufrutt). Min-naħa l-oħra il-valur tat-terran (**Lm25,000**) flimkien mal-valur tal-flus li jridu jiddaħħlu fil-wirt (**Lm12,270**) huma ekwivalenti għall-valur tat-tlett ishma li t-tlett konvenuti għandhom jieħdu mill-wirt. Għalhekk l-immobbli huma tali li jistgħu jiġu diviżi bejn l-attrici appellata min-naħa l-waħda u l-konvenuti appellanti min-naħa l-oħra. Din it-tip ta' diviżjoni tippermetti li mhux biss kulħadd jieħu s-sehem tiegħu mill-wirt iżda wkoll li d-drittijiet li l-appellata tgawdi fuq l-appartamenti jibqgħu jeżistu. Il-konvenuti appellanti jistgħu ibiegħu it-terran bl-aħjar prezz possibbli u jaqsmu r-rikavat bejniethom.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' l-argument tal-appellanti li l-appartamenti kellhom jiġu kkunsidrati bħala liberi minn kull piż jew dritt u li l-procediment tal-qsim tal-wirt kellu jsir b'dan l-intendiment. Il-drittijiet fuq il-proprjeta` għandhom jiġu rikonoxxuti u sa fejn huwa possibbli dawn id-drittijiet għandhom jibqgħu preservati. M'għandux wieħed jinjorahom hekk kif jibda' l-eżercizzju tal-qsim tal-wirt. Fil-

fatt ta' min josserva li meta l-perit Doublet[2] ġie inkarigat mid-difensur tal-konvenuti stess sabiex jivvaluta l-proprjetajiet in kwistjoni, ġie mitlub jivvaluta mhux biss iż-żewġ appartamenti u t-terran iżda anke l-legat ta' nofs il-valur tal-użu u l-abitazzjoni taż-żewġ appartamenti.

Ġialadarba a bażi tal-valutazzjoni tal-perit Doublet jirriżulta li tista' ssir diviżjoni ġusta u ekwa bil-mod suġġerit mill-perit legali, mhux il-każ li din il-Qorti tikkunsidra l-licitazzjoni, li huwa l-aħħar rimedju, u għalhekk mhux il-każ li d-drittijiet li tgawdi l-appellata fuq l-appartamenti in kwistjoni jiġu skartati.

<u>It-tieni aggravju:</u>

Dwar l-arja sovrastanti l-appartamenti

L-appellanti jsostnu li l-konklużjoni tal-ewwel Qorti li "l-arja tibqa' tas-sid" mhix cara fis-sens li l-ewwel Qorti naqset milli tindika specifikatament min hu tali sid. Jilmentaw ukoll li l-arja qatt ma ssemmiet jew ġiet meħuda in konsiderazzjoni mill-perit legali u jargumentaw ukoll li peress li hemm access għall-bejt mill-fond terran, l-arja sovrastanti l-fondi hija proprjeta` tal-werrieta kollha. Jilmentaw ukoll li jekk l-arja tiġi kkunsidrata proprjeta` esklussiva tas-sid tal-appartamenti, l-appellata tkun ħadet ferm iżjed minn sehmha mill-wirt peress li hija tkun tista' tibni iktar sulari.

L-appellata min-naħa tagħha ssostni li l-valutazzjoni li l-periti teknici taw lill-appartamenti fil-fatt jinkludi wkoll l-arja sovrastanti l-appartamenti u li tul is-sittax-il sena li ilha tokkupa l-appartamenti, hija biss kellha access għall-imsemmija arja ad eskluzjoni ta' terzi, inkluż ta' ħutha u wkoll ta' missierha meta kien jirrisjedi fit-terran. Tgħid ukoll li l-arja hija dejjem inkluża ma' l-immobbli sakemm din ma tkunx espressament eskluża bil-miktub.

---

[2] Fol 103-111. Il-perit Doublet fir-relazzjoni tiegħu spjega li kien ġie inkarigat permezz ta' ittra mingħand id-difensur tal-konvenuti (liema ittra ġiet ikkopjata lid-difensur tal-attrici) għan-nom tal-eredi tal-mejjet Joseph Sammut sabiex jagħmel il-valutazzjonijiet tal-appartamenti, it-terran u l-legat ta' nofs il-valur tal-użu u l-abitazzjoni taż-żewġ appartamenti.

Din il-Qorti eżaminat id-deskrizzjoni dettaljata tal-fondi kif magħmula mill-perit Doublet. Jirriżulta li l-appartamenti għandhom taraġ komuni u wkoll bjut komuni. Jirriżulta ukoll li t-terran għandu kamra li fiha hemm bieb li fil-fatt jagħti għat-tromba tat-taraġ ta' dawn l-appartamenti. Il-perit fil-fatt kien issuġġerixxa li dan il-bieb jingħalaq sabiex il-proprjetatjiet jiġu separati. L-appellanti minħabba dan il-bieb qegħdin jargumentaw li għandhom access għall-bjut u għalhekk igawdu wkoll il-proprjeta` tal-bjut. Pero` jiġi osservat li l-istimi tal-fondi li saru mill-perit Doublet, u li fuqhom mxew il-perit legali u wkoll l-ewwel Qorti bħala bażi għad-diviżjoni, huma stimi li saru assumendo li l-bieb li jagħti access għat-tromba tat-taraġ tal-appartamenti jingħalaq u t-terran u l-appartamenti jkunu definittivament separati kif effettivament necessarjament irid isir. Għalhekk meta l-ewwel Qorti rriteniet li l-arja tibqa' tas-sid riedet tfisser li tibqa' tas-sid tal-appartmenti (f'dan il-każ l-appellata), liema appartamenti għandhom taraġ komuni u wkoll bjut komuni.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' l-appellanti li jekk l-appellata tieħu ż-żewġ appartamenti u wkoll l-arja ta' fuqhom tkun ħadet ferm iżjed minn sehmha mill-wirt. Il-bjut ittieħdu in konsiderazzjoni meta saret il-valutazzjoni tal-immobbli u għalhekk l-arja kienet ikkunsidrata meta l-wirt ġie likwidat. Jekk fil-futur l-appellata jirnexxilhiex tottjeni permess biex tibni xi sular jew sulari oħra hija ħaġa incidentali u għalhekk irrilevanti għall-kawża odjerna.

It-tielet aggravju:

Dwar il-mobbli

L-ewwel Qorti ordnat li fl-assi mobbli tal-mejjet Joseph Sammut kellhom jiżdiedu, fost ammonti oħra, l-ammont ta' **Lm1890.76** (rappreżentanti bilanci ta' flus fl-ammonti ta' **Lm1,469** + **Lm113** + **Lm308.76**) mill-konvenuta Carmen Wyatt. Il-Qorti kienet irrilevat li dwar l-ammont ta' Lm1,469 ma kienx ġie spjegat b'mod preċiż f'liema depożiti li kienet għamlet l-istess Wyatt dan l-ammont kien ġie inkluż.

Il-konvenuti appellanti jinsistu li l-ammonti kollha li kienu ġew f'idejn Carmen Wyatt, bl-eccezzjoni tal-ammont ta' Lm308.76, ġew depożitati fil-kontijiet bankarji ta' missierha Joseph Sammut. Din il-Qorti eżaminat id-dokumenti li l-istess Carmen Wyatt kienet ippreżentat flimkien ma' l-affidavit tagħha, senjatament id-dokumenti "H" u "I" a fol. 191 u 192 rispettivament, u jirriżulta li fis-17 ta' April 1998 kienet iddepożitat Lm3,000 u Lm962 filwaqt li fl-4 ta' Mejju 1998 kienet iddepożitat Lm1,115.48 f'kontijiet fil-Bank of Valletta.

Fir-rigward tal-ammont ta' **Lm308.76**, (fil-fatt l-ammont huwa ta' Lm306.72) rappreżentanti l-aħħar żewġ *cheques* tal-pensjoni fl-ammonti ta' Lm125.36 u Lm 183.36,[3] il-konvenuta Carmen Wyatt stess kienet spjegat li "*The money for these pensions is still held by myself*"[4].

Il-konvenuti appellanti jinsistu li s-somom ta' Lm1,469 u Lm113.19, (bilanci minn somom ikbar li kienu ġew f'idejn Wyatt fis-snin 1993-1994) kienu ġew depożitati fil-kontijiet bankarji fl-1998; iżda baqa' ma ġiex specifikat f'liema depożiti li saru fl-1998 dawn l-ammonti ġew inklużi.

Il-konvenuta Wyatt fl-affidavit tagħha spjegat li hija kienet qed iżżomm xi flus ta' missierha f'*safe* fid-dar tagħha. Qalet ukoll li missierha wkoll kellu xi flus f'daru. Huwa kien ibiegħ il-bajd u l-ġbejniet u għalhekk kellu xi flus imġemmgħin. Spjegat li peress li kellu kawża l-Qorti ma' martu ma riedx jiftaħ kontijiet fuq ismu *"…as he felt that his wife had taken every penny she could lay her hands on and the little bit he had, he wanted to keep for himself. I did what my father asked me to do and banked all the money as per the details listed above*." Qalet li missierha talabha "…*to open some bank accounts and deposit all the cash that I was keeping for him in my safe at my house <u>and</u> some other cash that he had at his house*" (sottolinear tal-Qorti). Id-depożiti bankarji saru fl-1998. Għalkemm ma ġiex specifikat liema mid-depożiti li saru fl-

[3] Fol 202-203
[4] Fol 175

1998 kienu fil-fatt jinkludu l-Lm1469 u l-Lm113 (il-bilanci minn somom akbar li kienu ġew f'idejn Wyatt fl-1994) din il-Qorti hija pjuttost sodisfatta li dawn is-somom kienu l-flus li Wyatt kienet qegħda żżomm fis-*safe* tad-dar tagħha u li flimkien mal-flejjes li kien qed iżomm ta' missierha kienet iddepożitathom fil-kontijiet bankarji fl-1998. Għalhekk fuq bilanc ta' probabilitajiet ser tilqa' t-tielet aggravju.

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' l-appell parzjalment u għalħekk:

(1) tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn il-konvenuta appellanti Carmen Wyatt ġiet ordnata tirrifondi lill-konvenuti appellanti l-oħra żewġ terzi mis-somma ta' Lm1890.76, u minflok tordna li **tirrifondi lill-konvenuti appellati l-oħra żewġ terzi mis-somma ta' Lm306.72** u cioe` mitejn u erba Liri Maltin u sitta u erbgħin centeżmu (Lm204.46), illum ekwivalenti għas-somma ta' erba' mija u sitta u sebgħin Ewro u erbgħa u erbgħin centeżmu **(€476.44);** u

(2) tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

L-att relattiv għandu jiġi publikat nhar it-Tnejn, 4 ta' Jannar 2010 f'nofs in-nhar fl-edifizzju tal-Qorti, il-Belt Valletta. L-ispejjeż ta' din l-istanza jitħallsu kwantu għal tlett kwarti ($^{3}/_{4}$) mill-appellanti solidament bejniethom u r-rimanenti kwarta parti ($^{1}/_{4}$) mill-attrici appellata; dawk tal-ewwel istanza jibqgħu kif deciżi mill-Prim Awla.

< Sentenza Finali >

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