MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1633/1995/1

Giovanna armla minn Joseph Farrugia u David Farrugia A&CE,
Vincent, Lino, Pauline mart Paul Camilleri u Catherine mart Mark Goulding u
b’digriet tat-22 ta’ Mejju 2013
idahhlu fil-kawza Claire Margret Jane u Christopher Joe ahwa Goulding u
Mark Goulding armel ta’ Catherine Pauline Goulding u dan wara l-mewt tal-attrici Catherine Pauline Goulding fil-mori tal-kawza u
b’digriet tat-28 ta’ Novembru 2011
gew kjamati in causa Caterina Saliba,
Rita Sultana, Spiridione Cappello,
Lina Parascandalo, Pauline Saliba u
Catherine Bunce bhala eredi ta’ Dun Pawl Farrugia

vs

Carmelo Farrugia

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni attrici tal-25 ta' Ottubru 1995 li tghid hekk:

L-atturi Giovanna armla ta' Joseph Farrugia u uliedha l-perit David Farrugia, Vincent, Lino, Pauline Camilleri u Catherine Goulding ippremettew li l-ahwa Caterina u Giuseppe Camilleri kienu jippossjedu flimkien bejniethom tlett kwarti indivizi mill-fond bil-gnien 41 u 42, Triq San Martin, Zurrieq; li permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Vella Galea tal-24 t'April 1957, Giuseppe Camilleri halla b'titolu ta' legat favur Dun Paolo Farrugia, Anna Cachia, Rosaria, Joseph u Carmelo, ahwa Farrugia, f'porzjon ugwali bejniethom, is-sehem indiviz tieghu mill-gardina retropposta ghall-fond 42, Triq San Martin, Zurrieq; illi dan il-legat kien suggett ghall-uzu u l-uzufrutt favur Caterina Camilleri; illi Dun Paolo Farrugia miet fid-9 ta' Frar 1959 u wirtuh skond il-ligi l-erba' hutu Anna Cachia, Rosaria, Joseph u Carmelo, ahwa Farrugia; illi l-atturi huma kollha l-eredi ta' Joseph Farrugia, li miet intestat fit-18 ta' Jannar 1987, hlief ghall-armla Giovanna Farrugia; illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Attard tal-4 ta' Marzu 1987, l-attrici Giovanna Farrugia u Anna Cachia akkwistaw fi kwoti ndaqs bejniethom is-sehem ta' Rosaria Farrugia mill-gardina in kwistjoni; illi l-atturi ahwa Farrugia b'kuntratt iehor tad-19 ta' Jannar 1992 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin akkwistaw minghand Anna Cachia kull sehem u dritt li kellha fil-gardina in kwistjoni; illi qatt ma saret divizjoni bejn Caterina u Giuseppe Camilleri tal-fond bil-gardina 41 u 42, Triq San Martin, Zurrieq; illi l-konvenut Carmelo Farrugia akkwista s-sehem indiviz mill-fond imsemmi bil-gardina mieghu minghand Caterina Camilleri; illi llum l-atturi jippossjedu bejniethom 3/8 indivizi mill-gardina retropposta ghall-fond 41 u 42, Triq San Martin Zurrieq, filwaqt li l-konvenut jippossjedi r-rimanenti 5/8 indivizi; illi l-atturi ma jridux jibqghu in komuni mal-konvenut f'din il-proprjeta'; illi saru diversi tentattivi biex issir il-qasma tal-istess gardina; illi permezz tat-testment tieghu, Giuseppe Camilleri kien ta lill-konvenut id-dritt li jassenja lil hutu l-ohra dak il-porzjon mill-istess gardina li

joghgob lilu ghas-saldu ta' sehemhom; illi l-konvenut qabad u okkupa parti mill-gardina u bena fuqha; illi l-atturi interpellaw lill-konvenut sabiex jassenjalhom il-porzjoni mill-gardina spettanti lilhom, izda hu baqa' inadempjenti.

L-atturi ghalhekk talbu li din il-Qorti joghgobha:

1. Tordna li jsir pjan ta' divizjoni tal-gardina retropposta ghall-fond 41 u 42, Triq San Martin, Zurrieq, bl-opera ta' periti nominandi;

2. Tordna li kull wiehed mill-kontendenti jigi assenjat parti mill-beni skond l-istess pjan ta' divizjoni: b'dan li jekk jirrizulta illi l-valur ta' parti tiswa aktar minn parti ohra allura dak li jiehu l-parti b'valur gholi ghandu jhallas ekwiparazzjoni lill-partijiet l-ohrajn;

3. Tinnomina Nutar sabiex jippublika l-att ta' divizjoni opportun, fil-gurnata, hin u lok iffissati mill-Qorti u kuraturi sabiex jidhru ghall-kontumaci.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta' Awissu 1995 kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat l-eccezzjonijiet tal-konvenut li jghid hekk:

1. Preliminarjament, it-talba attrici hija irrita, inammissibbli u intempestiva peress li l-atturi huma biss legatarji ta' xi porzjonijiet indivizi tal-gardina u sal-lum ghadhom la talbu u lanqas gew immessi fil-pussess tal-istess porzjonijiet indivizi;

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma preskritti bil-preskrizzjoni ta' ghaxar snin skond il-ligi;

3. Subordinatament u minghajr pregudizzju, ma huwiex minnu li l-atturi jippossjedu bejniethom tlieta minn tmienja (3/8) partijiet indivizi tal-gardina.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

B’digriet tat-28 ta’ Novembru 2011, u cioe sittax-il sena wara li bdiet din il-kawza, il-Qorti ordnat il-kjamata f’din l-azzjoni tal-werrieta ta’ Dun Pawl Farrugia, cioe Caterina Saliba, Rita Sultana, Spiridione Cappello, Lina Parascandalo, Pauline Saliba u Catherine Bunce, billi rrizulta li l-kontendenti kienu rrinunzjaw ghall-eredita tieghu (ara nota fol. 138 sa 140), u li ghalhekk is-sehem ta’ Dun Pawl Farrugia ma kienx rapprezentat f’din il-kawza.

Dawn eccepew li huma proprjetarji ta’ porzjon art konsistenti f’gardina retropposta ghall-fond 41 u 42, Triq San Martin, Zurrieq u m’ghandhomx kontestazzjoni li jigu assenjati l-porzjon spettanti lilhom; u li huma m’ghandhomx ibatu spejjez inutilment (fol. 481).

Rat l-atti inklux ir-relazzjoni tal-perit tekniku AIC Godwin Abela u r-rapport tal-periti perizjuri Dr. Phyllis Aquilina, AIC Alan Saliba u AIC Mario Cassar;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din il-kawza tirrigwardja proprjeta cioe giardina provenjenti lill-kontendenti, u lill-awturi taghhom, mill-wirt ta’ Giuseppe Camilleri, iz-ziju ta’ missier l-atturi, u tal-konvenut, li miet fid-19 t’Awwissu 1957[1].

Din il-Qorti diversament presjeduta, permezz ta’ sentenza preliminari moghtija fid-29 ta’ April 2003 (fol. 214 et seq.) iddecidiet it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut Carmelo Farrugia dwar il-preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni tal-atturi in kwantu din tirrigwardja hlas ta’ legat.

Bis-sentenza imsemmija, il-Qorti rat l-art. 845 tal-Kodici Civili u kkummentat li ‘kemm damet l-gardina f’idejn l-konvenut huwa mhux talli naqas milli jezegwixxi l-obbligu

[1] ghalkemm ic-certifikat tal-mewt baqa’ ma giex ezibit, ara dikjarazzjoni fil-provenjenza, fol. 60, u affidavit tal-attur Perit David Farrugia, fol. 98

mpost fuqu talli jirrizulta li ghall-perjodu kollu involut huwa kien qed jiddetjeni l-imsemmi gjardina, ossia sehem l-atturi, f'isem u ghan-nom l-atturi u issa qed jipprova jcahhad lill-istess legatarji d-drittijiet taghhom billi jistrieh fuq l-istess inadmempjenza tieghu. Illi l-artikolu 2118 tal-Kodici Civili jipprovdi ghal sitwazzjoni bhal din billi jinghad espressament li dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor ... ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infushom' (fol. 219-220).

Ghal din ir-raguni, il-Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut.

Ghalkemm originarjament il-gardina in kwistjoni inghad li kellha kejl ta' tlett sieghan u kejla (Dok. A fol. 6 et seq.), ekwivalenti ghal 674.40 metri kwadri, b'digriet ta' din il-Qorti, diversament presjeduta tal-21 ta' Marzu 2006 (fol. 287), gie deciz li ghandu jittiehed kont biss tal-kejl ta' 553.47 metri kwadri imsemmi fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi.

Il-periti perizjuri kkostataw kif gej fuq il-provenjenza:

Legat favur l-ahwa Farrugia

Ghalkemm ma gewx ezibiti r-ricerki testamentarji tieghu, jidher li m'hemmx kontestazzjoni li s-successjoni ta' dan Giuseppe Camilleri kienet regolata bit-testment tieghu pubblikat min-Nutar Joseph Vella Galea fl-24 ta' April 1957 (Dok. C fol. 30 et seq). Bis-sahha ta' dan it-testment, Giuseppe Camilleri, li kien guvni, halla b'legat favur Dun Paolo, Anna Cachia, Rosaria, Joseph u Carmelo, ahwa Farrugia, ulied ohtu Maddalena Farrugia nee Camilleri, 'f'porzjoni ugwali bejniethom, is-sehem indiviz kollu tieghu mill-imsemmija gjardina annessa mal-imsemmi terran numru tnejn u erbghin, Saint Martin Street, iz-Zurrieq, u fl-istess waqt it-testatur jaghti l-fakulta' u d-dritt lill-imsemmi legatarju Carmelo Farrugia li jassenja lill-imsemmija erbgha hutu l-ohra dik il-porzjoni mill-istess gjardina li joghgob lilu ghas-saldu ta' sehemhom rispettiv mill-istess gjardina'. Bis-sahha tal-istess testment, Giuseppe

Carmilleri kien innomina b'uniku eredi tieghu lill-konvenut Carmelo Farrugia.

M'hemmx kwistjoni ghalhekk li missier l-atturi, Joseph Farrugia, u l-konvenut Carmelo Farrugia, kellhom jedd li jircievu b'legat kwint indiviz kull wiehed mis-sehem li d-decujus kien jippossjedi f'mewtu mill-gardina annessa mal-fond 42, Triq San Martin, Zurrieq. Il-konvenut, fil-kwalita' tieghu ta' eredi tad-decujus, kien mghobbi bl-obbligu li jhallas dan il-legat.

Imiss issa naraw x'sehem kellu d-decujus Giuseppe Camilleri mill-imsemmija gardina, u f'hiex kienet tikkonsisti.

Ghalkemm hadd mill-kontendenti ma pprezenta r-ricerki dwar akkwisti u trasferimenti mill-mejjet Giuseppe Camilleri, ghar-rigward tat-titolu tieghu fuq il-gardina, huma strahu fuq l-att ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Giovanni Caruana fit-12 ta' Gunju 1948 (Dok. A fol. 6 et seq.). Skond dan l-att, Giuseppe Camilleri u ohtu Caterina Camilleri kienu gew assenjati flimkien u indivizament bejniethom, fis-sehem ta' nofs indiviz kull wiehed u wahda minnhom, 'il camra numru tnein u erbghein, Trieq San Martin, iz-Zurrieq, il-camra laterali immarcata bl-ittra 'B' fil-pjanta, il-camra tall-abitazzjoni immarcata bl-ittra 'C', il-makjel immarcat bl-ittra D, il-parti maksuma immarcata numru wiehed (1) tal-bitha tal-keil ta' seba' kasab quadrati bil-gibja u bis-sigar li fiha – il-parti maksuma immarcata numru I tal-giardina bis-sigiar li fiha, tal-kejl dina il-parti maksuma ta' tliet sighan u keila li tmiss lvant mall'Isqaq No. 2 u mal-kasma l'ohra ta l'istess giardin immarcata Nru. III, min-nofsinhar ma' sqaq tar-raba' mit-tramuntana mal-kasma tal-lok hawn deskritta, bhala soggetta il-kasma tal-lok bil-giardin hawn descritta ghall lira u nofs fis-sena tac-cens perpetwu fuk imsemmi'.

Konsegwentement, il-legat fuq imsemmi imholli lill-ahwa Farrugia flimkien bejniethom kien tan-**nofs indiviz** tal-**parti maqsuma immarkata numru I tal-giardina bis-sigar li fiha, tal-kejl dina il-parti maqsuma ta' tliet sighan u kejla**, li tmiss mil-lvant mal-isqaq No. 2 u mal-

qasma l-ohra tal-istess giardin markata Nru. III u min-nofsinhar ma’ sqaq tar-raba’ u mit-tramuntana mal-qasma tal-lok hawn deskritta, skond il-pjanta annessa mal-istess att (aktar ‘l isfel imsejha ‘il-gardina’).

Jirrizulta ghalhekk li s-sehem imholli b’legat minn Giuseppe Camilleri lil kull wiehed mill-ahwa Farrugia kien ta’ **decima parti indiviza (1/10) mill-gardina kull wiehed u wahda minnhom**, u mhux ta’ 1/8 indiviz kif jippremettu l-atturi.

Akkwisti mill-Atturi minghand Legatarji ohra

L-atturi jippretendu li, qabel ipprocedew b’din il-kawza, akkwistaw ghalihom l-ishma mill-gardina in kwistjoni imhollija b’legat mid-decujus Giuseppe Camilleri lil Rosaria Farrugia u lil Anna Cachia. Huma jghidu li ghamlu dan billi l-attrici Giovanna Farrugia l-ewwel akkwistaw flimkien ma’ Anna Cachia s-sehem imholli lil Rosaria Zammit ga Farrugia, imbaghad l-atturi l-ohra ahwa Farrugia akkwistaw minghand Anna Cachia s-sehem imholli lilha, u s-sehem indiviz li kienet akkwistat ma’ ommhom Giovanna Farrugia minn dak imholli lil Rosaria Zammit. In sostenn ta’ dan, l-atturi pprezentaw b’kollox erba’ kuntratti (Dok. G sa J fol. 43 et seq).

Bis-sahha tal-ewwel kuntratt pubblikat min-Nutar Anthony Attard fl-4 ta’ Marzu 1987, Anna Cachia u l-attrici Giovanna Farrugia akkwistaw flimkien u indivizament bejniethom minghand Rosaria Zammit ottava parti indiviza (1/8) mill-erba’ plots attigwi u adjacenti formanti parti mill-gnejna in kwistjoni. Dan l-akkwist kien sussegwentement korrett b’kuntratt iehor tal-istess Nutar Attard tad-29 ta’ Mejju 1987, fis-sens li s-sehem trasferit kien ta’ kwart indiviz u mhux ottava parti indiviza. Dawn iz-zewg atti regghu mbaghad kienu korretti b’att tan-Nutar Michel Dingli tat-12 t’Ottubru 1989, li permezz tieghu l-partijiet regghu kkoregew is-sehem trasferit, din id-darba jiddikjarawh bhala konsistenti fis-sehem indiviz li kellha u cioe d-decima parti indiviza (1/10) tal-fond numru ghaxra (10) bil-gardina retropposta u annessa mal-istess fond fi Triq San Martin, iz-Zurrieq.

Bir-raba’ att pubblikat min-Nutar Joseph Raphael Darmanin fid-9 ta’ Jannar 1992, l-atturi ahwa Farrugia xtraw minghand Anna Cachia ‘tlieta minn ghoxrin (3/20) parti indivizi jew kull sehem u dritt li ghandha jew jista’ jkollha mill-gardina retroposta ghall-fond numru tnejn u erbghin (42), f’Saint Martin Street, Zurrieq’.

Jidher car mid-diversi korrezzjonijiet li saru, u mid-dicitura fil-kuntratti, li l-partijiet kellhom diffikulta’ jaslu ghall-ishma mill-gardina li messew lil kull wiehed mill-ahwa Farrugia bil-legat imholli mid-decujus Giuseppe Camilleri. Li huwa car pero’ huwa li kemm Rosaria Zammit u anke Anna Cachia kellhom l-intenzjoni, u filfatt ghamluha cara fil-kuntratti rispettivi, li jbieghu u jassenjaw kwalunkwe sehem mill-gardina in kwistjoni li ghadda ghandhom b’legat minghand Giuseppe Camilleri. Kif spjegat aktar ‘il fuq, effettivament dan is-sehem kien jikkonsisti f’decima parti indiviza mill-gardina lil kull wiehed mil-legatarji, b’mod ghalhekk li Giovanna Farrugia giet li akkwistat parti wahda minn ghoxrin parti indiviza (**1/20**: 1/2 tad-decima parti imhollija lil Rosaria Zammit) mill-gardina in kwistjoni, filwaqt li l-atturi ahwa Farrugia ghandhom hames partijiet minn sittax-il parti indiviza (**5/20**: 1/10 imhollija lil Giuseppe Farrugia; 1/10 + 1/20 akkwistati minghand Anna Cachia). Dan iwassal ghall-konkluzjoni ghalhekk li l-atturi flimkien bejniethom ghandhom jedd li jircievu s-sehem ta’ **3/10** bi proprjeta’ mill-gardina in kwistjoni.

Tqum ukoll il-kwistjoni jekk il-legatarji Anna Cachia u Rosaria Zammit setghux ibieghu s-sehem imholli lilhom b’legat minn din il-gardina, u konsegwentement jekk kienx validu l-akkwist li ghamlu l-atturi minghand dawn il-legatarji.

Gie stabbilit mill-Qrati taghna li ‘l-legatarju ghandu l-proprjeta` assoluta tal-haga mhollija b`legat immedjatament mal-mewt tat-testatur u in forza ta` l-istess disposizzjoni testamentarja. Ma jrid isir xejn aktar sabiex dak il-legat ikollu effett. Infatti, il-legatarju tant huwa l-propjetarju tal-haga mhollija lili b`legat li r-riskju jghaddi fuqu u ma jkunx intitolat jew il-haga tispicca wara l-mewt

tat-testatur.' (**Joseph Borg vs Emanuel Vella et**, App 03/03/1995, LXXIX.ii.337)

Din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenza **Rev. Patri Frangisku Azzopardi noe vs Maria Hilda sive Hilda Cauchi**, deciza fl-14 ta' Ottubru 2004, ikkunsidrat fid-dettall in-natura tad-dritt tal-legatarju ghall-oggett imholli lilu b'legat. Ghab-bazi ta' dak li nghad mill-Qorti tal-Apppell fis-sentenza **Baldacchino noe vs Mifsud noe** (App 01/06/1936 citata fis-sentenza Azzopardi noe vs Cauchi, supra), din il-Qorti, diversament presjeduta, sostniet li 'il-proprjeta' libera tal-legat tappartjeni lil-legatarju sa mill-gurnata tal-mewt tat-testatur, tant illi l-istess legatarju huwa paragunat bhala 'kreditur' tal-wirt'. Bhala 'kreditur', l-oggett ma jkunx f'idejh qabel ma jinghata pussess tal-oggett tal-kreditu'. Il-Qorti kompliet tispjega li 'Dan premess, ma jfissirx li legatarju, sakemm jinghata l-pussess tal-leat, ma jista' jaghmel xejn biex jikkawtela l-interessi tieghu. Legatarju li ma jkunx ghadu nghata pussess tal-oggett tal-legat jista' jitqies bhala kreditur li ghandu l-kreditu tieghu soggett ghall-kundizzjoni sospensiva, cioe, li tiddependi minn grajja li ghad trid tigri (l-immissjoni fil-pussess).'

In kwantu l-legatarju huwa 'kreditur' tal-eredita', u ghalhekk ghandu jedd ta' kreditu kontra taghha, ghandu, bhal kull kreditur iehor (art. 1469 et seq. tal-Kodici Civili), dritt li jittrasferixxi favur terzi, b'titolu gratuwitu jew oneruz li jkun, il-jedd ta' 'kreditu' tieghu. Ghalkemm il-partijiet jidher li fehmu xort'ohra, ghab-bazi tal-insenjament fuq citat, dan it-trasferiment ma jkunx finali, imma jibqa' kondizzjonali fuq l-immissjoni mill-eredi favur l-akkwirent fil-pussess tal-jedd hekk akkwistat.

Il-periti perizjuri ghalhekk qiesu li l-akkwist min-naha tal-atturi tal-jeddijiet ta' legat imhollija lil Anna Cachia u lil Rosaria Zammit kien validu, limitatament ghas-sehem imholli lilhom, b'mod ghalhekk li l-atturi flimkien bejniethom ghandhom jitqiesu li ghandhom jedd ghas-sehem ta' 3/10 mill-gardina in kwistjoni.

Konsegwentement, it-tielet eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi milqugha.

In kwantu ghal legat ta’ Dun Pawl Farrugia, giet milqugha l-kjamata in causa ta’ Caterina Saliba, Rita Sultana, Spiridione Cappello, Lina Parascandalo, Pauline Saliba u Catherine Bunce bhala eredi ta’ Dun Pawl Farrugia b’digriet tat-28 ta’ Novembru 2011 u billi dawn jidhlu fiz-zarbun tad-decius allura ghandhom bejniethom decimal parti indiviza (1/10) tal-gardina.

Sehem Carmelo Farrugia mill-Gardina

Stabbilit ghalhekk li sehem l-atturi flimkien bejniethom mill-gardina in kwistjoni huwa ta’ tlett decimi indivizi (3/10), u li s-sehem tal-werrieta ta’ Dun Pawl Farrugia huma ta’ decima parti indiviza (1/10), imiss issa nikkunsidraw x’inhu s-sehem li jappartjeni lill-konvenut, u allura jekk hemmx komproprjetarji ohra fuq l-istess gardina.

Kif ga inghad aktar ‘il fuq, sehem il-konvenut mill-gardina mholli lilu b’legat bir-raba’ artikolu tat-testment ta’ Giuseppe Camilleri huwa ta’ decima parti indiviza (1/10).

Oltre dan, il-konvenut jghid, u l-atturi jaqblu mieghu (ara d-disa’ premessa tac-citazzjoni), li hu kien lahaq akkwista b’titolu oneruz in-nofs indiviz l-iehor ta’ din il-gardina, ga appartenenti lil zithom Caterina Camilleri, oht Giuseppe Camilleri.

Jirrizulta, mill-kuntratt tal-akkwist ezibit tardivament fl-atti, li b’att tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin tas-27 ta’ Novembru 1975, il-konvenut kien akkwista minghand zitu Katarina Camilleri ‘tlieta minn tmienja parti indivizi (3/8) tal-fond u l-gardina li hemm mieghu fiz-Zurrieq, fii Triq San Martin, numru 46, ga 41, drabi ohra 26, kif soggett dan is-sehem ghal 75c (€1.75) cens annwu u perpetwu, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha.’

Il-periti perizjuri dehrilhom li dan it-trasferiment ma kienx validu, u f’kull kaz ma kienx jittrasferixxi favur il-konvenut in-nofs indiviz tal-gardina in kwistjoni li gie ghand Caterina

Camilleri bl-att ta' divizjoni fuq imsemmi pubblikat min-Nutar Giovanni Caruana fit-12 ta' Gunju 1948. Ghalkemm huwa minnu li, qabel saret din id-divizjoni, Caterina Camilleri kienet tippossjedi s-sehem indiviz ta' tlett ottavi mill-fond bil-gardina, dan l-istat ta' komunjoni spicca definittivament bid-divizjoni msemmija. Wara dik id-divizjoni, Caterina Camilleri kellha bi proprjeta' n-nofs indiviz tal-ambjenti, fosthom il-gardina, li gew assenjati lilha u lil huha Giuseppe Camilleri, indivizament bejniethom, bl-istess att ta' divizjoni. Konsegwentement, fil-mument tat-trasferiment favur il-konvenut bl-att tas-27 ta' Novembru 1975, l-oggett tal-bejgh indikat fl-att ma kienx ghadu jappartjeni lill-venditrici[2], filwaqt li l-oggett li effettivament kien jappartjeni lilha ma giex mibjugh b'dak l-att lill-konvenut.

Jirrizulta pero' mill-provi li, tul dan iz-zmien kollu, u cioe aktar minn 37 sena, il-konvenut kien qed jippossjedi b'tieghu, animo domini, kontinwament, b'mod pubbliku, u minghajr ebda opposizzjoni, is-sehem tal-gardina ga appartenenti lil zitu Caterina Camilleri. Konsegwentement, fit-termini tal-art. 2107(1) u 2143 tal-Kodici Civili, id-difett fit-titolu trasferit bl-att ta' bejgh tas-27 ta' Novembru 1975 kien sanat favur il-konvenut bil-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, u konsegwentement il-konvenut illum ghandu bi proprjeta s-sehem ta' sitt decimi indivizi (6/10) mill-gardina in kwistjoni.

Din il-Qorti ma ghandha xejn x'izzid ma' din l-ispjegazzjoni legati tas-sehem tal-partijiet fil-kawza u taqbel perfettament mal-periti perizjuri dwar is-sehem tal-partijiet f'din il-kawza fuq il-gardina.

Divizjoni jew Immissjoni fil-Pussess

Bl-ewwel eccezzjoni tieghu, il-konvenut jikkontesta din il-kawza billi jirritjeni li, fil-kwalita' taghhom ta' legatarji, u kredituri tal-wirt ta' Giuseppe Camilleri, huma ma setghu qatt jitolbu d-divizjoni, imma kellhom jedd biss li jitolbu l-

[2] Il-bejgh ta' haga ta' haddiehor huwa null (ara art. 1372 tal-Kodici Civili); il-bejgh ta' haga li spiccat ghal kollox huwa wkoll null (ara art. 1375(1) tal-Kodici Civili)

hlas tal-legat ossia l-immissjoni fil-pussess ta' sehemhom mill-gardina in kwistjoni.

Kif ga inghad aktar 'il fuq, huwa stabbilit li mal-mewt tat-testatur, il-proprjeta tal-oggetti li jkun halli b'legat tghaddi immedjatament, ipso facto, fil-persuni tal-legatarji. Sabiex il-legatarju mbaghad jigu vestit bid-drittijiet shah fuq l-oggett tal-legat, huwa jehtieglu jitlob li l-werriet jimmettih fil-pussess ta' dak l-oggett (art. 726(1) tal-Kodici Civili). Filfatt, insibu deciz li 'huwa minnu li l-proprjeta' ta' haga mhollija b'legat tghaddi ghand il-legatarju mal-mewt tat-testatur, izda l-pussess tal-haga jghaddi ghand il-werrieta u huwa minhabba f'hekk li tehtieg li ssir it-talba mil-legatarju biex jitqieghed hu fil-pussess tal-haga mhollija lilu (**Ignazia Degabriele vs Joseph Attard**, PA 23/06/2005). 'Qabel ma jottjeni dan ir-rilaxx, il-legatarju jkun proprjetarju, izda d-dritt tieghu ta' proprjeta' jkun dritt astratt, fis-sens li ma jkollux il-jedd li jezercitah. Id-dritt tal-legat hu dritt ta' proprjeta', izda jibqa' dritt incert u suggett ghall-kontestazzjoni sakemm ma jigix immiss fil-pussess (**Rev. Patri Frangisku Azzopardi noe vs Maria Hilda sive Hilda Cauchi**, PA 14/10/2004). Dan ghaliex il-legatarju 'm'ghandux id-disponibilta' shiha ta' l-oggett lilu legat sakemm ma jigix immess fil-pussess tieghu mill-werrieta, li min naha taghhom, sa dak il-mument, ma jistghux jiddisponu minnu proprju ghaliex ikun thalla lil haddiehor' (**Vassallo La Rosa vs Vassallo La Rosa**, App 01/06/1936 citata fis-sentenza **Azzopardi noe vs Cauchi**, *supra*).

Il-Qorti bhal perit legali addizzjonali ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenut li l-fakulta' moghtija lilu mit-testatur li jaghzel hu l-parti li tigi assenjata lil-legatarji l-ohra bi hlas ta' dan il-legat tikkostitwixxi kundizzjoni, u li ghalhekk il-legat in kwistjoni ma kienx pur u semplici (fol. 418). Il-Qorti jidhrilha li d-dritt li t-testatur ta lill-konvenut li jaghzel hu liema parti tal-gardina jzomm ghalih, bi hlas tal-prelegat imholli lilu, u liema partijiet minnha jghaddi lil hutu bi hlas tal-legat imholli lil kull wiehed minnhom, huwa biss beneficcju addizzjonali li t-testatur ried jaghti lill-konvenut, anke in vista tad-dikjarazzjoni tieghu li kien qed jistitwixxi lill-konvenut bhala eredi universali tieghu 'bhala

rikumpens ghal kuri, assistenzi u servigji li l-istess neputih Carmelo Farrugia ilu jirrendilu ghal aktar minn sittax-il sena' (fol. 38). Interpretazzjoni mod iehor tkun tfisser li l-legat imholli minn Giuseppe Camilleri bir-raba' artikolu tieghu ma kienx jorbot lill-konvenut, li ghalhekk seta' jiddeciedi (kif donnu jippretendi) (affidavit tal-konvenut fol. 124) li ma jezercita qatt dan id-dritt ta' ghazla, u konsegwentement ma jkun marbut qatt li jhallas dan il-legat lil hutu.

Irid jinghad ukoll, f'kull kaz, li l-art. 717 tal-Kodici Civili jipprovdi li 'Il-kundizzjoni li, fil-hsieb tat-testatur, hija maghmula biss sabiex tissospendi l-ezekuzzjoni tad-disposizzjoni tat-testment, ma timpedix lill-werriet jew lil-legatarju milli jkollu jedd miksub li jista' jghaddi lill-werrieta tieghu ukoll qabel ma tigri l-kundizzjoni'.

Dan ifisser li, bis-sahha tal-legat imholli lill-awtur taghhom, u d-drittijiet li akkwistaw minghand il-legatarji l-ohra, l-atturi huma komproprjetarji flimkien mal-werrieta ta' Dun Pawl Farrugia u mal-konvenut tal-gardina in kwistjoni: <u>l-atturi fis-sehem indiviz ta' 3/10, il-werrieta ta' Dun Pawl Farrugia fis-sehem ta' 1/10 indiviz, u l-konvenut ghandu s-sehem rimanenti indiviz ta' 6/10</u>.

Minkejja s-solennita tac-citazzjoni, il-qrati taghna dejjem qiesu b'kawtela l-eccezzjonijiet li jolqtu l-validita' formali tal-att promotur, jew is-sostenibilita' tal-premessi u t-talbiet kif impustati. Huma dejjem kienu propensi li jaghlqu ghajn wahda ghal nuqqasijiet fl-att promotur sakemm dawn in-nuqqasijiet ma jippregudikawx id-drittijiet tal-konvenut li jiddefendi ruhu kontra l-azzjoni intentata. '[H]uwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur' (**Miller Distributors Ltd vs Anthony Borg et**, PA 21/02/2002).

Ghalkemm il-konvenut huwa guridikament korrett fl-ewwel eccezzjoni tieghu li t-talba tal-atturi ghad-divizjoni tal-gardina in kwistjoni kellha tkun talba ghall-immissjoni taghhom fil-pussess ta' sehemhom mill-gardina, il-Qorti

m'ghandhiex dubju li l-konvenut fehem mill-bidu nett tal-azzjoni x'kienu qed jitolbu l-atturi, tant li gharaf jilqa' ghat-talba taghhom anke bl-eccezzjoni tal-preskrizzjoni li pero' kienet michuda fil-kors tal-procedura. Fid-dawl ukoll tad-dritt ta' proprjeta' vestit fl-atturi bil-legat imholli lill-awtur taghhom, u bl-akkwisti li ghamlu sussegwentement, kif fuq spjegat, il-Qorti ghandha ssalva l-azzjoni taghhom u tammetti t-talba ghal divizjoni bhala sostenibbli. Dan qed jinghad ukoll fid-dawl tal-fatt li din il-Qorti, diversament presjeduta, diga' cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenut, u wkoll li t-talba principali tal-atturi mhijiex ghad-divizjoni tal-eredita, li kienet tkun ghal kollox zbaljata minhabba li mhumiex eredi, imma ghall-qasma in natura tal-gardina in kwistjoni. F'dawn ic-cirkostanzi, din it-talba ghandha l-istess effett u konsegwenzi bhat-talba ghall-immissjoni fil-pussess, billi effettivament ser ixxolji l-komunjoni u taghti lill-atturi l-haga appartenenti lilhom. Din kienet il-fehma tal-esperti addizjonali u l-Qorti ma ghandha xejn x'izzid ma' din l-espozizzjonji legali korretta da parti tal-periti legali addizjonali.

Konsegwentement, l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi michuda.

Dritt ta' Ghazla favur il-Konvenut

Hemm imbaghad il-kwistjoni dwar il-jedd imholli mid-decujus Giuseppe Camilleri lill-konvenut Carmelo Farrugia li jaghzel hu l-partijiet mill-gardina li jassenja lil kull wiehed mil-legatarji l-ohra bi hlas tal-istess legat. Fi kliem it-testatur, il-konvenut inghata 'd-dritt ... li jassenja lill-imsemmija erbgha hutu l-ohra dik il-porzjoni mill-istess gjardina li joghgob lilu ghas-saldu ta' sehemhom rispettiv mill-istess gjardina' (fol. 37).

Mill-kumpless tal-provi, il-Qorti jidhrilha li l-konvenut abbuza minn dan il-jedd moghti lilu mit-testatur biex ikollu skuza ghaliex ma jhallasx il-legati mhollija lil hutu minn Giuseppe Camilleri. Huwa evidenti mix-xiehda tieghu li l-konvenut mill-bidu nett ried japproprja ruhu mill-gardina kollha, anke jekk kien jaf li parti minnha ma tappartjenix lilu, u li kien obbligat jghaddi parti minnha lill-atturi, u lil

hutu l-ohra. Din l-intenzjoni tal-konvenut tohrog partikolarment cara mid-dikjarazzjonijiet tieghu li l-gardina ilu jahdimha mill-1975, u li din hija l-uniku post fejn jirrikrea ruhu, u li ghand l-biljett tal-biedja, u li c-cens dejjem hallsu hu (fol. 124).

Din il-pretensjoni tal-konvenut ma ssibx fondament fil-ligi. Jekk wiehed ihares lejn l-art. 722 tal-Kodici Civili, il-ligi tghid car li fejn it-terza persuna li jkollha dritt taghzel il-haga mhollija b'legat li ma tkunx determinata, ma tkunx trid taghmel l-ghazla, 'din l-ghazla ssir mill-qorti'. Ladarba l-konvenut accetta l-wirt ta' zijuh, hu obbligat ihallas il-legati mhollija mit-testatur. Ghalkemm il-konvenut jipprova jargumenta li huwa ghadu ma ezercitax id-dritt ta' ghazla li ghandu, u li f'kull kaz il-qasma ma tistax issir qabel hu jezercita dan id-dritt tieghu, jirrizulta mix-xiehda tal-Perit Paul Micallef li filfatt il-konvenut ilu zmien li ghamilha din l-ghazla. Il-Perit Paul Micallef, inkarigat mill-konvenut innifsu biex ikejjel il-gardina u jaghmel survey taghha, xehed bil-gurament li 'Jien niftakar li l-konvenut kien qalli li l-garage huwa tieghu u xtaq izomm il-parti li tmiss mal-garage' (fol. 105). Skond ix-xhud, dan id-diskors sar fl-1990, u cioe hames snin qabel bdiet din il-kawza. Fix-xiehda tieghu quddiem il-Qorti, il-konvenut ikkonferma dan l-inkarigu u zied li lill-Perit Micallef kien qabbdu jaqsam l-ghalqa f'hames bicciet (fol. 182).

Il-Qorti, kif qalu l-periti legali addizjonali jidhrilha li filfatt il-konvenut ezercita l-jedd tieghu tal-ghazla, tant li kkomunikah lill-Perit bi struzzjonijiet cari ta' kif kellha tigi l-qasma, u dan minkejja li ghar-ragunijiet tieghu baqa' ma kkomunikax din l-ghazla lill-atturi, u lanqas ipproceda ghall-hlas tal-legat.

L-ewwel perit tekniku AIC Godwin Abela kkonkluda li l-atturi ghandhom 3/10 indiviz mill-gardina, il-werrieta ta' Dun Pawl Farrugia (kienu ghadhom mhux partecipi f'dan il-gudizzju) ghandhom is-sehem ta' 1/10 indiviz, filwaqt li l-konvenut ghandu r-rimanenti 6/10 indiviz.

Mill-kejl u s-survey effettwati mill-Perit Abela, irrizulta li l-kejl attwali tal-gardina huwa 503 metri kwadri (fol. 319).

Huwa kkonstata wkoll li din l-art hija fabrikabbli, u tinsab f'zona ta' zvilupp residenzjali ta' tlett sulari u semi-basement (fol. 319). Kwantu ghall-qasma tal-gardina, il-Perit Tekniku accetta l-pjan ta' qasma propost mill-attur Perit David Farrugia (fol. 297). fis-sens li l-atturi u l-konvenut jiehdu s-sehem taghhom mill-ghalqa in natura billi jigu assenjati sehemhom *pro rata* mill-partijiet laterali, filwaqt li l-werrieta ta' Dun Pawl Farrugia jiehdu s-sehem taghhom b'porzjoni diviza fin-nofs tal-ghalqa bejn il-porzjonijiet distinti tal-kontendenti.

Dwar dan il-periti addizjonali ma qablux. Huma jsostnu li l-art. 496(1) tal-Kodici Civili jipprovdi 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'. Il-ligi tkompli tghid li l-qasma tista' ssir b'zewg modi. Qabel xejn, 'Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura'. L-ewwel mezz huwa ghalhekk il-qasma fizika tal-oggett komuni fl-ishma rispettivi tal-komproprjetarji. Sussidjarjament, 'Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tistax issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti izda tal-istess valur, dawk il-beni jigu mubjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom' (art. 515(1), Kodici Civili; ara fost ohrajn **Jason Vella et vs Dr. Philip Manduca noe**, PA 10/04/2003).

Dwar ic-cirkostanzi meta 'l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara', din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza **Paul Grech et vs Lawrence Grech et**, deciza fil-25 ta' Settembru 2003 spjegat li 'huwa possibli li ssir il-qasma in natura wkoll fejn l-ishma ma jkunux daqsinsew. Madankollu, jekk ... il-qasma tal-hwejjeg komuni tkun qeghda ssir biss fid-dieher u tkun mghobbija b'soluzzjonijeit imgebbda, bhal, per ezempju, ekwiparazzjonijiet qawwija, f'dan ilkaz ikun ghaqli li ssir il-licitazzjoni u tkun qeghda tithares il-ligi fil-kelma u l-ispirtu taghha jekk l-eccezzjoni teghleb lill-principju. Daqstant iehor irid jinghad li l-ligi ma tridx li, biex issir il-qasma, min ikun jifred il-fondi fi bcejjec jew johloq fuqhom servitujiet. F'kaz bhal dan, jidher xieraq li ssir il-licitazzjoni'.

Jekk, fuq parir tekniku, il-Qorti jidhrilha li l-gardina ma tistax tinqasam in natura fl-ishma rispettivi tal-kontendenti, hija tista' tordna l-qasma bil-mezz tal-licitazzjoni anke jekk din mhix mitluba specifikament mill-atturi. Din il-Qorti diversament presjeduta, fis-sentenza **John Ellul et vs Vincenza Cassar**, deciza fl-20 ta' Marzu 2003 ikkonfermat gudikati precedenti f'dan is-sens, u fi kliemha 'kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza '**Azzopardi vs Zammit** deciza fis-16 ta' Novembru 1962, 'tant il-licitazzjoni kemm id-divizjoni huma modi ta' cessazzjoni tal-komunjoni u, ghalhekk, talba ghad-divizjoni tista' tigi provveduta billi tigi ordnata l-licitazzjoni u talba ghal licitazzjoni tista' tigi provveduta billi tigi ordnata d-divizjoni in natura' (ara wkoll **Galea vs Axisa** deciza minn din il-Qorti fil-11 ta' Gunju 2002).'

Deskrizzjoni tal-Proprjeta

Il-proprjeta fil-kwistjoni tikkonsisti f'gardina li tidhol ghaliha minn Triq is-Surmast Francis Falzon (qabel maghrufa bhala Sqaq San Martin), Zurrieq. Fil-prezent din il-gardina tmiss ukoll ma' trejqa minn fejn ghandha access permezz ta' bieb wiesgha madwar metru. Fir-rokna ta' gewwa ta' din il-gardina hemm kamra ta' madwar ghaxar metri kwadri li fuqha hemm giebja.

Din il-gardina tmiss mit-Tramuntana in parti ma' proprjeta tal-konvenut Carmelo Farrugia, mill-Lvant ma' Triq is-Surmast Falzon u min-Nofsinhar mat-trejqa msemmija. Il-kejl komplessiv huwa ta' cirka hames mija u tlieta metri kwadri (503m.kw.).

Skont is-South Malta Local Plan mahrug mill-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) fl-2006 din il-gardina tinsab fiz-zona ta' zvilupp fejn huwa permissibli zvilupp residenzjali fuq gholi ta' tlett sulari inkluz ukoll semibasement u penthouse. Parti mill-istess gardina b' kejl ta' cirka mija u tletin metri kwadri (130m.kw.) hija progettata ghat-twessiegh ta' Triq is-Surmast Francis Falzon filwaqt illi t-trejqa man-Nofsinhar hija progettata ghall-izvilupp. Ghalhekk, il-parti zvilupabbli mill-gardina

fiha kejl ta’ cirka tlett mija u tlieta u sebghin metri kwadri (373m.kw.) b’faccata fuq Triq is-Surmast Francis Falzon ta’ madwar ghoxrin metri (20m).

Billi l-kwoti rispettivi ghall-qasma ta’ din il-gardina huma 3/10 ghall-atturi, 1/10 ghall-werrieta ta’ Dun Pawl Farrugia u 6/10 ghall-konvenut, il-Qorti tqis illi din il-gardina mhix komodament divizibli fil-kwoti rispettivi bejn il-partijiet. Dan wara li kkunsidrat illi d-decima parti (1/10) minn din l-art tissarraf fi plot zghir hafna (madwar 37m.kw.) filwaqt illi t-tlett decimi parti (3/10) tissarraf ukoll fi plot zghir (madwar 111m.kw.) billi plot ta’ daqs normali biex jigi vijabilment zviluppat fi tlett sulari jkun fih madwar mija u hamsin metri kwadri (150m.kw.).

Din il-Qorti taqbel mal-konkluzzjonijiet tal-periti addizzjonali li fic-cirkostanzi kollha tal-kaz il-gardina mhix kommodament divizibbli u ghalhekk hu fl-ahjar interess tal-partijiet kollha flimkien li l-art tigi mibjugha.

Il-periti teknici addizzjonali u dan a bazi tal-artikolu 501(1) tal-Kap. 16 stmaw l-art in kwistjoni libera u franka a bazi tal-fatti quddiemhom fl-ammont ta’ €490,000 li din il-Qorti tikkondividi peress li ma ghandhiex raguni ghaliex ghandha tiddubita mill-kostatazzjonijiet teknici maghmula.

Decide

Ghalhekk il-Qorti ghar-ragunijiet kollha msemmija filwaqt li tilqa’ t-tielet eccezzjoni tal-konvenut u tichad l-ewwel eccezzjoni, tilqa’ t-talbiet attrici fis-sens u sa fejn deciz aktar il-fuq, u konsegwentement tordna l-bejgh b’licitazzjoni tal-gardina retroposta ghal fond 41-42 Triq San Martin, Zurrieq, bil-valur li qed jigi stabbilit ta’ €490,000 (erba’ mija u disghin elf euro) sabiex il-prezz rikavat minnha jinqasam bejn il-kontendenti fil-kwoti ta’ tlett decimi (3/10) ghall-atturi, sitt decimi (6/10) ghal konvenut Carmelo Farrugia, u decima parti ghall-eredi ta’ Dun Pawl Farrugia. Il-bejgh in licitazzjoni ghandhom jithallew jippartecipaw terzi.

L-ispejjez jinqasmu bejn il-kontendenti fil-kwoti msemmija.

< Sentenza Finali >

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