MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-18 ta' Lulju, 2014

Appell Civili Numru. 93/1993/1

Angela sive Lina Gauci

v.

Joseph Borg, George Borg, Maurice Borg u Victor Borg

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut Maurice Borg mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali nhar it-18 ta' Ġunju 2010, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza msemmija billi:

(1) tikkorreġi l-porzjonijiet stabbiliti mill-ewwel Qorti billi b'żieda mal-immobbli u ekwiparazzjoni ġa` assenjati minn dik il-Qorti tiżdied ukoll l-art "tal-Fgura fl-Għarb, tal-kejl ta' madwar 1420 metri kwadri, b'valur ta' €2,329.37 (Lm1,000);

(2) tordna li l-Porzjon A illi jikkomprendi l-fond numru sittax (16) Shore Street, Mġarr, stmat ħamsa u tletin elf Lira Maltin (Lm35,000) (wieħed u tmenin elf, ħames mija tmienja u għoxrin Euro u sitt ċenteżmi [€81,528.06]), b'ekwiparazzjoni dovuta ta' tnax-il elf, tliet mija tmienja u għoxrin Lira Maltin (Lm12,328) (tmienja u għoxrin elf, seba' mija u sittax-il Euro u tnejn u ħamsin ċenteżmi [€28,716.52]) stabbilit mill-ewwel onorabbli Qorti, jiġi assenjat lill-istess konvenut għar-raġunijiet premessi;

(3) tistabbilixxi kif għandhom jiġu sopportati l-ispejjeż tal-kawża bejn il-ħames kondividenti;

(4) u dana kollu filwaqt li tikkonferma l-bqija tal-istess sentenza, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati jew min minnhom.

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

“Rat iċ-ċitazzjoni ta’ l-attriċi li biha, wara li ppremettiet illi:

“Illi fit-tlettax ta’ Lulju tal-elf disa’ mija u tlieta u tmenin (13.VII.1983) miet f’Victoria, Għawdex missier il-kontendenti, John Borg, iben il-mejtin John u Angolina nee’ Farrugia, imwieled ix-Xagħra u kien joqgħod Victoria, Għawdex u rreglola s-suċċessjoni tiegħu permezz ta’ testment fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tat-tmienja ta’ Mejju tal-elf disa’ mija u sitta u sebgħin (8.V.1976). (Dokument A u B);

“Illi fis-sebgħa u għoxrin ta’ Marzu tal-elf disa’ mija u sebgħa u tmenin (27.III.1987), mietet f’Victoria, Għawdex, Carmela Borg, armla tal-imsemmi John Borg u bint il-mejtin Maurizio Cauchi u Giovanna Rosa nee’ Vella, imwielda l-Għarb, Għawdex, u kienet toqgħod Victoria, Għawdex u rregolat is-suċċessjoni tagħha permezz tat-testment fuq imsemmi (Dokument C).

“Illi salv id-dispożizzjonijiet tat-testmenti msemmija, l-imsemmija konjuġi Borg ħallew bħala eredi tagħhom, lill-kontendenti, fil-kwota ta’ kwint indiviż kull wieħed.

“Illi l-partijiet jippossjedu in komun bejniethom, diversi beni mobbli u mmobbli, kif jiġi speċifikat aħjar fil-kors tal-kawża.

“Illi minkejja diversi tentattivi għal diviżjoni bonarja da parti tal-attriċi, ma ntlaħaq ebda ftehim.

“Illi l-attriċi ma tixtieqx tibqa’ iktar f’dan l-istat ta’ komunjoni mal-konvenuti.

“Illi stante li ma hemm ebda qbil bejn il-partijiet dwar l-użu u tgawdija tal-beni komuni, partikolarment dwar il-ġbir u l-amministrazzjoni tal-introjtu ta’ kirjiet u ċnus u dħul ieħor dovut lill-ereditajiet imsemmija jinħtieġ li jinħatar amministratur sabiex din il-proprjeta’ tkun tista’ tiġi gawduta aħjar.

“Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

“1. Taħtar amministratur fit-termini tal-artikolu erba’ mija u erbgħa u disgħin (494) tal-Kodiċi Ċivili sabiex jamministra l-beni in diviżjoni.

“2. Tillikwida l-komunjoni tal-akkwisti ġia’ eżistenti bejn l-imsemmija John u Carmela konjuġi Borg, billi jiġi ddikjarat li jikkonsistu f’dawk il-beni mobbli u mmobbli li jirriżultaw fil-kors tal-kawża.

“3. Taqsam il-komunjoni tal-akkwisti hekk illikwidata, f’żewġ porzjonijiet ugwali, li jiġu assenjati waħda lil kull wieħed mill-assi separati tal-konjuġi Borg.

“4. Tillikwida l-assi partikolari tal-imsemmi John Borg billi jiġi ddikjarat li jikkonsistu f’nofs il-komunjoni tal-akkwisti hekk illikwidata u l-beni l-oħra kollha mobbli u mmobbli li jirriżultaw fil-kors tal-kawża.

“5. Tillikwida l-assi partikolari tal-imsemmija Carmela Borg billi jiġi ddikjarat li jikkonsistu f’nofs il-komunjoni tal-akkwisti hekk illikwidata u l-beni l-oħra kollha mobbli u mmobbli li jirriżulaw fil-kors tal-kawża.

“6. Taqsam u tiddividi l-assi partikolari ta’ John Borg hekk illikwidati f’ħames porzjonijiet ugwali, li għandhom jiġu assenjati waħda lil kull wieħed mill-kontendenti.

“7. Taqsam u tiddividi l-assi partikolari ta’ Carmela Borg hekk illikwidati f’ħames (5) porzjonijiet ugwali, li għandhom jiġu assenjati waħda lil kull wieħed mill-kontendenti.

“8. Taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun ta’ diviżjoni f’dik id-data, ħin u lok, li jiġu ffissati minn din il-Qorti, bl-intervent ta’ kuraturi li jinħatru sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi.

“Bl-ispejjeż.

“Il-konvenuti huma mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qegħdin jiġu nġunti.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-attriċi debitament ikkonfermata bil-ġurament tagħha.

“Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenut George Borg li biha eċċepixxa illi:

“1. Illi huwa ma għandu ebda oġġezzjoni għall-ewwel talba, anzi kien hu stess li talab in nomina ta’ sekwestratarju ġudizzjarju ai termini tal-artikolu 494 tal-Kodiċi Ċivili permezz ta’ ċitazzjoni numru 155/1991 (DM) fl-ismijiet “George Borg –vs- Maurice Borg et” pendenti quddiem dina l-Qorti u l-attriċi llum tinsab f’kontradizzjoni kbira magħha nnifisha, billi kienet rigorożament opponiet dik it-talba f’dik iċ-ċitazzjoni.

“2. Illum l-eċċipjenti ma għandu ebda oġġezzjoni għat-talbiet l-oħra intiżi biex jiġi likwidat u diviż il-wirt u suċċessjoni tal-ġenituri tal-kontendenti, purche’ ssir l-verifika sew tal-kwoti, il-konsistenza tal-assi, l-liberazzjoni mill-proprjeta’ posseduta in komun, tal-kwalunkwe benefikati mhux awtorizżżati, inġenji, ingombru ieħor, ordenji u mezzi oħra tan-negozju netti fuq il-proprjeta’ komuni kif mitlub biċ-ċitazzjoni fuq imsemmija.

“3. salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

“Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti l-oħra li permezz tagħha eċċepew illi:

“1. Illi għar-rigward l-ewwel talba tal-attriċi, hija ta’ ostakolu l-“*lis alibi pendens”,* stante illi l-istess talba ġia ġiet intavolata mill-konvenut odjern George Borg fil-konfront tal-attriċi u l-konvenuti eċċipjenti permezz tal-kawża fl-ismijiet “George Borg –vs- Maurice Borg et “, Citazz. Nru. 155/1991 MM;

“2. Illi l-esponenti ma jopponux u qatt ma opponew id-diviżjoni tal-assi ereditarji tal-ġenituri komuni kif mitluba mill-attriċi odjerna, anzi kienu huma illi l-aktar illi għamlu tentattivi u kienu disposti sabiex issir din id-diviżjoni, salv dejjem illi jsiru d-debiti verifiki dwar l-assi u l-kwoti rispettivi, u li jiġu rispettati d-dispożizzjonijiet testamentarji tal-ġenituri tal-kontendenti.

“3. Illi għaldaqstant l-esponenti ma għandhom ibatu ebda parti mill-ispejjeż involuti f’din il-kawża.

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

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Maurice Borg.

“Rat id-digriet taghha tal-1 ta' Ottubru 1993 fejn innominat lill-avukat Dottor Grazio Mercieca bħala perit legali u amministratur tal-beni in diviżjoni, u lill-A.I.C. Guido Vella bħala perit tekniku.

“Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-A.I.C. Guido Vella ippreżentata fl-4 ta' Ottubru 1994 u minnu maħlufa fl-24 ta' Marzu 2006.

“Rat ir-relazzjoni addizzjonali ta' l-A.I.C. Guido Vella ppreżentata fl-10 ta' Novembru 1995 u minnu maħlufa fis-6 ta' Frar 1996.

“Rat ir-relazzjoni tal-perit legali l-avukat Dottor Grazio Mercieca ppreżentata fl-10 ta' Novembru 1995 u minnu maħlufa fit-3 ta' Frar 2006.

"Rat il-verbal tal-kontendenti ta' l-24 ta' Marzu 2006 fejn qablu li għandha tiġi terminata l-amministrazzjoni tal-beni in diviżjoni mill-avukat Dottor Grazio Mercieca.

"Rat ir-rendikont ta' l-amministrazzjoni magħmula mill-istess avukat, ippreżentat u maħluf fl-istess udjenza.

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

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

"Rat il-verbal tagħha ta' l-26 ta' Frar 2010 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

"Ikkunsidrat:

"Il-kawza preżenti hija l-hekk imsejjħa *actio familiae erciscundae* li permezz tagħha l-attriċi qed titlob il-likwidazzjoni u diviżjoni tal-beni li kellhom il-ġenituri tal-kontendenti, John u Carmela konjuġi Borg, u li kienu għadhom ipposseduti in komun bejniethom.

"Is-suċċessjoni tal-konjuġi Borg hija regolata permezz ta' testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tat-8 ta' Mejju 1976,[1] li permezz tat-tielet artikolu tiegħu istitwew lill-ħames uliedhom, u ċioe' l-partijiet kontendenti, bħala uniċi werrieta universali tal-ġid kollu tagħhom, f'porzjonijiet ugwali bejniethom bis-sostituzzjoni tal-ulied u bid-dritt tal-akkrexximent skond il-liġi.

"Billi l-kontendenti huma lkoll werrieta tal-ġenituri tagħhom fi kwoti ndaqs bejniethom, huwa evidenti li l-assi ġia appartenenti lill-ġenituri tagħhom għandhom jiġu diviżi f'ħamest isħma ugwali. Dawn l-assi jikkonsistu prinċipalment f'beni mmobbli, u fi flus likwidi li sa meta temm l-inkarigu tiegħu l-

[1] Dok. B anness mac-citazzjoni a fol. 10 - 12 tal-process .

amministratur, kienu jammontaw għal bilanċ ta' Lm533.11.[2] Fil-mori tal-kawża xi beni li kienu jifformaw parti mill-assi in diviżjoni inħarġu mill-kawża, u dan peress illi inbiegħet id-dar residenzjali tal-ġenituri tal-kontendenti fi Triq ir-Repubblika, ir-Rabat, bi qbil bejn il-partijiet b'kuntratt separat, filwaqt illi l-konvenut George Borg ġie formalment immess fil-pussess tad-dar numru 34 Triq Sir Luigi Camilleri (ġia Xagħra Road), ir-Rabat, Għawdex, imħolija lilu b'donazzjoni akkont ta' sehmu,[3] u r-raba ta' Triq Sir Luigi Camilleri u dik "ta' Zejta" t-tnejn fil-limiti tar-Rabat, Għawdex, ġew bonarjament diviżi bejniethom permezz tal-kuntratt in atti Nutar Dottor Michael Refalo tas-26 ta' Marzu 2009.[4] Fuq l-istess kuntratt ġie deċiż ukoll illi l-art "tal-Qormija", f'Marsalforn, kellha "*tibqa' regolata bil-kondizzjonijiet pattwiti bejniethom fl-iskrittura tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Ottubru elfejn u tmienja (2008)*." [5]

“Dan ifisser għalhekk illi l-proprjeta' mmobbli li għadha in diviżjoni, bil-valutazzjoni mogħtija mill-perit tekniku, hija s-segwenti:

“1. fond numru sittax (16) Shore Street, Mgarr : Lm35000;

“2. ħanut, Triq il-Kapuċċini, Victoria : Lm14,000;

“3. kamra numru 7, Old Theatre Street, Valletta : Lm5000;

“4. dar numru 21, Triq Ulisse, Marsalforn : Lm25,000;

“5. store numru 3, Sir Luigi Camilleri Street, Victoria: Lm12,000;

“6. raba' "ta' Kawżu", l-Għarb: Lm60;

“7. raba "tal-Fgura" (1420m.k.), l-Għarb: Lm1000;

[2] ara rendikont ta' Dr. Mercieca a fol. 426 .
[3] b'att tal-14 ta' Settembru 1963 .
[4] ara kopja esebita bhala Dok. A a fol. 441 – 446 .
[5] ara paragrafu IV ta' l-istess kuntratt

“8. raba' "tal-Fgura" (318m.k.), l-Għarb: Lm2000;

“9. raba' "ta' Brejtu", San Lawrenz: Lm10,000;

“10. kamra fil-bajja tad-Dwejra, San Lawrenz: Lm8000;

“11. raba' "tal-Eħżien", Xagħra: Lm100;

“12. raba' "ta' Għajn Meddew", Xagħra, Lm150;

“13. raba' "ta' Cirken", Xagħra, (immarkat bin-numru 4 fuq il-pjanta Dok. LG 14 a fol.196) : Lm500;

“14. raba' "ta' Cirken" , Xagħra, (immarkat bin-numru 3 fuq il-pjanta Dok. LG 14): Lm500;

“15. raba' "ta' Sufa", Xagħhra: Lm50

“Il-konvenuti Victor Borg u Maurice Borg, qed jinvokaw l-artikolu 503 tal-Kap. 16 u jippretendu illi huma jingħataw b'assenjazzjoni, il-ħanut fi Triq il-Kapuċċini u l-istore fi Triq Sir Luigi Camilleri u l-fond f'Shore Street, Mgarr, rispettivament, billi għandhom proprjetajiet personali jmissu ma' dawn il-beni. Minkejja li ma qalu xejn f'dan ir-rigward fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher illi pretensjoni simili tista' titqajjem fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri, u tista' anke tiġi kkonsidrata mill-qorti minn jeddha. Dan għaliex kif intqal: "*Id-dritt ta' ozjoni għandu jiġi mitlub, imma anki jekk ma jiġix mitlub, il-Qorti tista' tordna din l-assenjazzjoni, indipendentement minn kull dritt ta' ozjoni*."[6] L-attriċi pero' topponi bil-qawwa kollha għal dan, peress illi hija wkoll tixtieq li tieħu proprjeta' per assenjazzjoni, partikolarment l-istore fi Triq Sir Luigi Camilleri, minkejja li m'għandha l-ebda proprjeta' oħra tmiss ma' xi waħda minn dawn il-beni, u dan

[6] Giovanni Bugeja vs Sac. Prof. Don Pietro Paolo Saydon : kollez. Vol. XXXII. i. 368) .

għaliex allegatament kienet ix-xewqa tal-ġenituri tagħha li dan l-istore, li kien ġia f'idejha, jingħata lilha.

“Minn naħa l-oħra l-konvenut George Borg, għadu jinsisti li baqa' xi porzjon art mir-raba' "ta' Żejta", li għadha in komun. Pero' kif iddikjaraw il-kontendenti, inkluż l-istess konvenut George Borg fil-kuntratt hawn fuq imsemmi tas-26 ta' Marzu 2009: "*Il-kondividenti jiddikjaraw illi wara dan l-att ma fadlilhom ebda' pretensjoni ta' kwalukwe indoli, xorta u natura kontra xulxin rigwardanti l-immobbli oġġett ta' dan l-att*."[7] L-art "ta' Żejta" kienet tifforma parti mill-beni diviżi b'dak il-kuntratt, u allura din il-Qorti ma tista' tieħu konjizzjoni ta' ebda petensjoni oħra dwar xi parti mill-istess art.

“Fir-rigward ta' diviżjoni ta' wirt japplikaw ir-regoli stabiliti fl-artikoli 906 sa 912, kif ukoll is-Sub-Titoli II u III tat-Titolu V tal-Ewwel Parti tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), flimkien ma' l-artikolu 908 sa 912 ta' l-istess kodiċi.

“Dwar il-kwistjoni jekk il-porzjonijiet rispettivi tal-kondividenti, għandhomx jiġu stabiliti billi tittella' x-xorti jew inkella b'assenjazzjoni, l-artikolu 510 jistabilixxi:

> **“(1) L-isħma jiġu mtellgħin bix-xorti.**
>
> **“(2) Iżda, kemm-il darba l-isħma tal-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma jkunux indaqs, il-qorti tiddeċidi jekk l-isħma għandhomx jiġu mtellgħin bix-xorti, jew jekk il-qsim għandux isir b'assenjazzjoni għal kollox jew f'parti.**

“Fil-każ in eżami, l-isħma tal-kondividenti huma kollha ndaqs, u allura skond is-sub-inċiż wieħed ta' dan l-artikolu, l-porzjonijiet rispettivi għandhom jiġu stabiliti bix-xorti. Għalkemm mill-kliem użat fil-liġi jidher illi meta l-isħma huma ugwali l-qasma permezz tax-xorti hija tassattiva, il-perit legali, filwaqt illi jiċċita ġurisprudenza lokali f'dan ir-rigward,[8] jgħid illi din ir-regola mhix inderogabbli, imma hija biss gwida għall-bon arbitriju tal-espert jew persuna oħra li tkun qegħda tidderiġi pjan ta' diviżjoni.[9] Fis-sentenza minnu ċitata, jidher illi l-Qorti waslet biex tapplika l-assenjazzjoni, billi sabet diffikolta' tiddividi bix-xorti, għax riedet issir xi imputazzjoni minn xi wħud mill-kondividenti. Il-perit legali jagħti

[7] ara kopja ta' dan il-kuntratt a fol. 445 .
[8] Prim'Awla : Rosina Camenzuli noe. et vs Evangelista Perez et.: 22.02.1947 (kollez. Vol. XXXIII. ii. 32) .
[9] ara relazzjoni peritali a fol. 205 .

dan il-fattur bħala raġuni oħra għaliex anke fil-każ in eżami għandha ssir qasma b'assenjazzjoni u mhux bix-xorti. Imma wara li l-konvenut George Borg ġie ammess fil-pussess tal-fond donat lilu mill-ġenituri tiegħu akkont ta' sehmu, bil-kuntratt ġia ċitat tas-26 ta' Marzu 2009, din il-problema m'għadhiex teżisti.

"Ingħad dwar l-artikolu 996 tal-Kodiċi Ċivili taljan tal-1865, li fit-tieni parti tiegħu huwa identiku għall-artikolu 510 tal-Kodiċi tagħna, illi: "*Dal momento che, quando i condividenti succedono in parti eguali, non vi e' a valutare rapporti fra quota e quota in relazione agli interessi di colui che ha diritto a piu' quote, l'art. 996, capoverso, del codice civile trova applicazione solo nel caso in cui i condividenti succedono in parti disuguali;* ***tutte le volte che succedono in parti eguali e' solo col sorteggio che si deve procedere***."[10]

"Fil-fehma ta' din il-Qorti l-artikolu 510 tal-Kap. 16, bħal dak hawn ċitat fil-liġi taljana, huwa ċar biżżejjed u ma jħalli lok għall-ebda interpretazzjoni. Huwa minnu illi taħt l-artikolu 503 min mill-komproprjetarji jkollu mmobbli tiegħu viċin għal xi wħud mill-beni in diviżjoni, jista' jitlob li din tiġi assenjata lilu. Pero' dan ma jfissirx illi l-Qorti għandha bilfors tilqa' din it-talba, speċjalment jekk ma jirriżultax illi hemm beni oħra li jistgħu jiġi assenjati wkoll lill-kondividenti l-oħra għall-istess raġuni. Huwa minnu wkoll illi permezz ta' dan l-artikolu, li jidher li huwa uniku għall-liġi tagħna, il-leġislatur qiegħed jiffavorixxi l-konsolidazzjoni tal-proprjeta'. Imma fil-fehma ta' din il-Qorti mhux ġust u ekwu li xi ħadd mill-kondividenti, meta kollha tħallew isħma ndaqs, għandu jiġi preferut fuq l-oħrajn, sempliċement għax inzerta jipposjedi beni oħra fil-viċin ta' xi waħda jew iżjed minn dawk in diviżjoni, u oħrajn, għax m'għandhomx tali mmobbli, jkollhom jikkuntentaw bix-xorti. Terġa' l-liġi stess f'dan l-artikolu tikkwalifika d-dritt għat-talba ta' l-assenjazzjoni għaċ-ċirkostanza ta' "*kemm-il darba jkun hemm immobbli oħra in komun li minnhom jista' jiġi assenjat lil kull wieħed mill-kompropjetarji l-oħra sehem bejn wieħed u ieħor ugwali*." Fil-każ tagħna jidher illi l-beni l-iżjed imfittxija huma proprju dawk li uħud mill-konvenuti jippretendu li jiġu assenjati lilhom. Kemm-il darba l-Qorti tilqa' din it-talba, jiġri li jew il-partijiet l-oħra jiġu assenjati beni oħra, li pero' m'hemm l-ebda qbil dwarhom mill-kontendenti l-oħra, inkella jkollha tittella' x-xorti biss bejn dawn it-tliet kondividenti għall-porzjonijiet li jibqa', alternattivi li din il-Qorti tqis li m'huma xejn ġustifikabbli fiċ-ċirkostanzi. Lanqas imbagħad huwa l-każ li l-beni kollha jmorru għall-bejgħ in liċitazzjoni, kif tippretendi l-attriċi, billi hemm biżżejjed fondi biex kulħadd jieħu xi ħaġa ta' ċerta valur.

[10] Digesto Italiano vol. XXII pte. IV voce Azioni Ededitarie par. 58(b) pag. 666; enfasi ta' din il-qorti .

“Għaldaqstant, fil-każ in eżami din il-Qorti sejra tiddividi l-beni in diviżjoni f'ħames porzjonijiet kemm jista' jkun ugwali, u fejn mhumiex, tapplika l-ekwiparazzjoni, sabiex imbagħad tkun tista' tittella x-xorti bejn l-aħwa kondividenti kollha, ħalli kull wieħed/waħda minnhom ikun jista' jieħu sehem indaqs mill-beni ereditarji.

“L-assi in diviżjoni għandhom valur globali, kif stabilit mill-perit tekniku, fis-somma ta' mija u tlettax-il elf tlett mija u sittin lira maltija (Lm113,360), li jekk tiġi diviża b'ħamsa (skond kemm hemm isħma) iġġib: tnejn u għoxrin elf sitt mija tnejn u sebgħin lira maltija (Lm22,672) kull sehem.

“Billi minn meta sar ir-rapport tal-perit tekniku sa' llum kien hemm l-iżviluppi ġia msemmija ta' diviżjonijiet *in parte*, u allura m'għadhiex applikabbli d-diviżjoni proposta minnu, il-Qorti ser tgħaddi issa għalhekk biex taqsam hija stess dawn il-beni f'ħames lottijiet kemm jista' jkun ugwali a tenur ta' l-artikolu 504 tal-kap. 16:

“L-ewwel porzjon:

“Dan għandu jikkonsisti fil-fond numru sittax (16) Shore Street, Mgarr, stmat: Lm35,000, u għalhekk irid jagħti bħala ekwiparazzjoni : Lm12,328.

“It-tieni porzjon:

“Dan għandu jikkonsisti fid-dar numru wieħed u għoxrin (21) Triq Ulisse, Marsalforn, stmata: Lm25,000, u għalhekk irid jagħti bħala ekwiparazzjoni : Lm2328.

“It-tielet porzjon:

“Dan għandu jikkonsisti fl-istore numru 3, Triq Sir Luigi Camilleri, Victoria, stmat: Lm12,000; fil-kamra numru 7, Old Theatre Street, Valletta, stmata: Lm5000; u fir-raba "ta' Għajn Meddew" ix-Xagħra,, stmata Lm150; u jieħu bħhala ekwiparazzjoni : Lm5522.

“Ir-raba porzjon:

“Dan għandu jikkonsisti fil-ħanut ta' Triq il-Kapuċċini, Victoria, stmat : LM14,000; fir-raba "ta' Kawża, l-Għarb, stmata: Lm60; ir-raba' "tal-Fgura" l-Għarb, stmata LM2000, iż-żewġ biċċiet raba' "Ta' Ċirken" ix-Xagħra, stmati flimkien : Lm1000, ir-raba' "Tal-Eħżien" ix-Xagħra, stmata: Lm100; u r-raba' "ta' Sufa" x-Xagħra, stmata : LM50 u jieħu bħala ekwiparazzjoni : Lm5462.

“Il-ħames porzjon:

“Dan għandu jikkonsisti fir-raba "ta' Brejtu", San Lawrenz, stmat: Lm10,000 u l-kamra tad-Dwejra, limiti ta' San Lawrenz ukoll, stmata Lm8000, u jieħu bħala ekwiparazzjoni : Lm4672.

“Skond ir-rendikont ta' l-amminstratur Dr. Grazio Mericeca, fi tmien l-amministrazzjoni tiegħhu tal-beni in diviżjoni, kien għad baqa' bilanċ ta' Lm533.11 fi flus kontanti. Dawn ukoll għandhom jinqasmu b'mod ugwali bejn il-ħames kondividenti.

“Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi:

“1. tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel talba billi din ġiet ċeduta wara l-ħatra ta' amministratur fil-mori tal-kawża;[11]

“2. tilqa' t-tieni, t-tielet, ir-raba, il-ħames u s-sitt talba, u tiddikjara illi l-assi in diviżjoni provenjenti lill-kondividenti mill-ereditajiet tal-ġenituri tagħhom il-mejtin John u Carmela konjuġi Borg, jikkonsistu f'dawk il-beni deskritti hawn fuq f'din is-sentenza;

[11] ara Nota ta' l-attrici a fol. 26 .

"3. tilqa' is-seba talba u taqsam dawn il-beni f'ħames porzjonijiet ugwali, kif stabilit hawn fuq f'din l-istess sentenza; u

tilqa' ukoll it-tmien talba u tinnomina lin-Nutar Dottor Michael Refalo sabiex jagħmel l-att opportun ta' diviżjoni billi, wara li tittella' x-xorti bejn il-kondividenti għall-ħames porzjonijiet hawn fuq stabiliti, jiġi assenjat lil kull wieħed u waħda minnhom wieħed minn dawn il-porzjonijiet. Tiffissa l-jum tas-Sibt 17 ta' Lulju 2010 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.) għal dan il-kuntratt li għandu jsir fl-uffiċċju ta' l-istess nutar, u tinnomina lill-avukat Dottor Joshua Grech bħala kuratur sabiex jidher għal l-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt."

<u>Rikors tal-appell ta' Maurice Borg (8 ta' Lulju 2010)</u>

3. Il-konvenut Maurice Borg ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha.

4. Huwa jispjega li l-aggravju tiegħu jikkonsisti fi tliet binarji:

(1) Fl-ewwel lok isostni li d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li l-porzjonijiet stabbiliti minnha jittellgħu bix-xorti minflok jiġu assenjati lill-partijiet hija illoġika u skorretta u tmur kontra l-provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili u tal-ġurispudenza ormaj kostanti tal-Qrati tagħna;

(2) Fit-tieni lok jilmenta li l-ewwel Qorti ħalliet barra wieħed mill-ħmistax-il fond in diviżjoni u għalhekk ma kinitx korretta meta stabbiliet il-ħames porzjonijiet.

(3) Fit-tielet lok jilmenta li l-ewwel Qorti ma esprimietx ruħha dwar kif għandhom jiġu sopportati l-ispejjeż bejn il-ħames kondividenti.

Mar-rikors tiegħu esebixxa xi dokumenti.

<u>Risposta tal-appell tal-attriċi (4 ta’ Awwissu 2010)</u>

5. Għalkemm l-attriċi wieġbet biex tgħid li l-appell huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi riġettat, ftit xhur wara, fis-27 ta’ Jannar 2011, irtirtat ir-risposta tagħha kontra l-parir tal-avukat tagħha. Hija spjegat li dan kienet qegħda tagħmlu bħala sinjal ta’ rieda tajba.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti</u>

Dokumenti prodotti mar-rikors tal-appell:

6. Fl-ewwel lok din il-Qorti tagħmel riferenza għad-dokumenti prodotti mill-konvenut appellant mar-rikors tal-appell tiegħu. Dok XX huwa rapport magħmul mill-perit Saviour Micallef fuq inkarigu tiegħu, datat 8 ta’ Lulju 2010, jiġifieri l-istess data li fiha ġie pprezentat ir-rikors tal-appell. Skont dan ir-rapport, il-fond 16, Triq ix-Xatt, Mġarr, (li huwa wieħed mill-immobbli in diviżjoni) fih diversi konsenturi u anke xorok imkissrin u għalhekk jeżisti stat ta’ periklu. Annessi ma’ dan id-dokument hemm ħames ritratti mmarkati Dok SM1

sa SM5.

7. Għalkemm l-Artikolu 145 tal-Kapitolu 12 jgħid hekk: "*Mar-rikors, mat-tweġiba u mar-replika, għandhom jinġiebu d-dokumenti li jkunu jsaħħu t-talbiet tal-wieħed jew l-eċċezzjonijiet tal-ieħor*," il-ġurisprudenza riċenzjura tat interpretazzjoni restrittiva ta' dan l-artikolu. F'**Olive Gardens Investments Ltd v. Salvu Farrugia et**[12], din il-Qorti, diversament preseduta rriteniet li l-interpretazzjoni korretta ta' dan l-artikolu, konformi mal-funzjoni ta' din il-Qorti bhala qorti ta' reviżjoni, hi li filwaqt li dan l-artikolu jippermetti li jiġu materjalment prodotti dokumenti mar-rikors tal-appell, b'danakollu l-piż li jkun jista' jingħata lil tali dokumenti minn din il-Qorti jkun jiddependi fuq jekk l-istess dokumenti kienux disponibbli u allura produċibbli fl-ewwel istanza.

8. Issa fil-każ odjern jidher li ma kien hemm xejn x'iżomm lill-konvenut appellant milli jipproduċi l-istess dokumenti li pproduċa mar-rikors tal-appell tiegħu fil-proċeduri quddiem l-ewwel istanza. Għalhekk, kif ukoll għar-raġuni li d-dokumenti msemmija mhumiex ikkonfermati bil-ġurament, din il-qorti mhux sejra tagħti piż probatorju lill-istess dokumenti f'din l-istanza.

<u>L-ewwel aggravju</u>: *assenjazzjoni bix-xorti vs assenjazzjoni diretta*

9. Fl-ewwel aggravju tiegħu il-konvenut appellant jilmenta mill-fatt li l-

[12] Deċiża fit-28 ta' April 2014, Qorti tal-Appell.
Ara wkoll **Gauci Holdings Ltd v. L-Għajn Construction Co Ltd**, deċiża fit-30 ta' Mejju 2014.

ewwel Qorti, wara li qasmet il-beni in diviżijoni f'ħames porzjonijiet ordnat li dawn jittellgħu bix-xorti bil-konsegwenza li kull wieħed mill-kontendenti jieħu dak il-porzjon li jkun messu bix-xorti.

10. Huwa jaċċenna għall-fatt li l-Porzjon A stabbilit mill-ewwel Qorti[13] jikkonsisti f'proprjeta` f'Shore Street, Imġarr, u jispjega li huwa proprjetarju tal-*basement level* ta' din il-proprjeta`. Għalhekk jargumenta li kien jagħmel iktar sens li tali proprjeta` tiġi direttament assenjata lilu. Jispjega wkoll li l-proprjeta` tiegħu f'Shore Street għandha difetti strutturali li jirrikjedu li l-istruttura kollha titwaqqa' u tinbena mill-ġdid, inkluż is-sular ta' fuq. Huwa jissottometti li kemm-il darba l-porzjonijiet jittellgħu bix-xorti u din il-proprjeta` tinzerta tiġi f'idejn kondividend ieħor, ser ikun kważi impossibbli għalih mingħajr awtorizzazzjoni tal-Qorti (ottjenuta wara kawża *ad hoc*) li jwaqqa' u jibni mill-ġdid il-proprjeta` tiegħu minħabba piki u animosita` li teżisti bejn il-kondividendi.

11. Jagħmel riferenza għall-Artikolu 503 tal-Kodiċi Ċivili li jistipula hekk:

> "*Il-komproprjetarju li jkollu beni immobbli minnhom innifishom viċini għal xi wħud mill-immobbli in komun li jkunu sejrin jinqasmu, jista' jitlob li dawk il-beni immobbli jiġu assenjati lilu bi stima, iżda dan kemm-il darba jkun hemm immobbli oħra in komun li minnhom jista' jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra sehem bejn wieħed u ieħor ugwali*."

12. L-ewwel Qorti effettivament kienet ikkunsidrat dan l-artikolu. Hija

[13] Effettivament dan huwa "L-ewwel Porzjon" u mhux "Porzjon A".

osservat li l-konvenut Victor Borg u l-konvenut Maurice Borg kienu invokaw dan l-artikolu u ppretendew li jingħataw b'assenjazzjoni l-ħanut fi triq il-Kapuċċini u l-istore fi Triq Sir Luigi Camilleri, it-tnejn ġo Victoria, u l-fond f'Shore Street, Mġarr, rispettivament, billi għandhom proprjetajiet imissu ma' dawn il-beni. Spjegat li għalkemm ma kienu qalu xejn f'dan ir-rigward fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom jidher li pretenzjoni simili tista' titqajjem fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri u tista' anke tiġi kkunsidrata mill-Qorti minn jeddha. Aċċennat għall-fatt pero` li l-attriċi opponiet bil-qawwa kollha peress li hija wkoll xtaqet li tieħu l-i*store* fi Triq Sir Luigi Camilleri, Victoria, peress li allegatament kienet ix-xewqa tal-ġenituri tagħha li dan l-istore jingħata lilha.

13. L-ewwel Qorti rriteniet li għalkemm l-Artikolu 503 jistipula li komproprjetarju li jkollu immobbli viċin ta' xi immobbli in diviżjoni "*jista' jitlob*" li din tiġi assenjata lilu, ma jfissirx li l-Qorti għandha bilfors tilqa' t-talba, speċjalment jekk ma jirriżultax li hemm beni oħra li jistgħu jiġu assenjati lill-kondividenti l-oħra għall-istess raġuni. Qalet li għalkemm dan l-artikolu jiffavorixxi l-konsolidazzjoni tal-proprjeta` fil-fehma tagħha mhux ġust li xi ħadd mill-kondividenti, meta kollha tħallew ishma indaqs, għandu jiġi preferut fuq l-oħrajn sempliċiment għaliex inzerta jippossjedi beni oħra fil-viċin ta' xi waħda jew iżjed minn dawk in diviżjoni, u oħrajn, għax m'għandhomx tali immobbli għandhom jikkuntentaw bix-xorti.

14. L-Artikolu 503 pero` ma jagħmilx xi riservi f'dan is-sens. Biex dan l-

artikolu jkun applikabbli, dak li hu meħtieġ hu li jkun hemm immobbli oħra in komun li minnhom jista’ jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra s-sehem bejn wieħed u ieħor ugwali; mhux meħtieġ li l-komproprjetarji l-oħra wkoll ikollhom proprjeta` immobbli viċin ta’ proprjeta` oħra in diviżjoni. Għalkemm, kif qalet l-ewwel Qorti, effettivament dak li għandu l-proprjeta` viċin tal-proprjeta` in komun jiġi li qed ikun “preferut” fuq l-oħrajn, din il-“preferenza” toħroġ mil-liġi stess purche` r-rekwiżiti huma sodisfatti.

15. Issa fil-każ inkwistjoni għalkemm hemm immobbli oħra in komun li jistgħu jiġu assenjati lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra, ma jistax jingħad li “minnhom” (jiġifieri minn dawn l-immobbli l-oħra) jista’ jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra sehem “*bejn wieħed u ieħor ugwali*”. Għalkemm il-ħames porzjonijiet inkwistjoni għandhom valur ta’ tnejn u għoxrin elf, sitt mija tnejn u sebgħin Lira Maltin (Lm22,672) kull wieħed, dan huwa minħabba l-ammonti ta’ ekwiparazzjonijiet li jridu jiżdiedu jew jitnaqqsu mill-porzjonijiet skont il-każ.

16. Bħala valur tal-immobbli innifishom:

- l-ewwel porzjon (li jirrigwarda l-proprjeta` in kwistjoni) huwa stmat <u>Lm35,000</u>;

- it-tieni porzjon huwa stmat <u>Lm25,000</u>;

- it-tielet porzjon huwa stmat <u>Lm17,150</u>;

- ir-raba porzjon huwa stmat <u>Lm17,210</u>;

- il-ħames porzjon huwa stmat <u>Lm18,000.</u>

17. Kif wieħed jista' jara, mill-immobbli biss ma jistgħux jiġu assenjati ishma "bejn wieħed u ieħor ugwali"; hija abbażi tal-ekwiparazzjonijiet li jridu jiżdiedu jew jitnaqqsu li l-ishma jiġu ugwali iżda mhux abbażi tal-immobbli in diviżjoni *per se*. Biżżejjed jingħad li l-valur tal-immobbli tal-ewwel porzjon huwa prattikament id-doppju tal-valur tal-immobbli tat-tielet, ir-raba' u l-ħames porzjon. Għalkemm fir-rikors tal-appell tiegħu l-konvenut appellant jargumenta li "*il-ħames porzjonijiet li għandhom jinqasmu lkoll jikkomprendu proprjeta` immobbli u lkoll huma, grazzi għall-ekwiparazzjoni, f'valur viċinissimu għal xulxin*" huwa ovvju li l-*proviso* kontenut fl-Artikolu 503 fejn jirrikjedi li biex dan l-artikolu jkun applikabbli jrid ikun hemm immobbli oħra inkomun li minnhom jista' jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra "sehem bejn wieħed u ieħor ugwali", mhux qed jikkontempla l-ekwiparazzjoni. Dan qed jingħad peress li bl-ekwiparazzjoni l-ishma dejjem jiġu kompletament ugwali u mhux "bejn wieħed u ieħor ugwali". Biex komproprjetarju jibbenefika minn dan l-artikolu ċ-ċirkostanzi jridu jkunu tali li hemm biżżejjed proprjeta` immobbli li tista' titqassam bejn il-komproprjetarji b'mod li kulħadd jieħu bejn wieħed u ieħor l-istess valur f'immobbli.

18. Din il-Qorti għalhekk in vista tad-diskrepanza li teżisti bejn il-valuri tal-immobbli fil-ħames porzjonijiet, u speċjalment in vista tal-fatt li l-proprjeta` inkwistjoni ta' Shore Street, Mġarr hija l-iktar waħda ta' valur għoli u li konsegwentement l-ewwel porzjon huwa dak li għandu jħallas l-akbar ekwiparazzjoni,[14] ma tarax li hu l-każ li għandha tassenja l-ewwel porzjon direttament lill-konvenut appellant.

19. Fir-rigward tal-argument tal-konvenut appellant li minħabba difetti strutturali fil-post tiegħu l-istruttura kollha għandha bżonn titwaqqa' u tinbena mill-ġdid, inkluż is-sular ta' fuq, u li jekk din il-proprjeta` tinzerta tiġi f'idejn kondivident ieħor, ser ikun kważi impossibbli għalih mingħajr awtorizzazzjoni tal-Qorti (ottjenuta wara l-kawża *ad hoc*) li jwaqqa' u jibni mill-ġdid il-proprjeta` tiegħu minħabba piki u animosita` li teżisti bejn il-kondividendi, dawn huma kwistjonijiet estraneji għall-vertenza odjerna u għalhekk mhux il-każ li din il-Qorti teħodhom in konsiderazzjoni jew li tħallihom jinfluwenzaw id-deċiżjoni tagħha. Anke jekk wieħed jargumenta li l-fundament ta' dan l-artikolu huwa l-konsolidazzjoni tal-proprjeta` bl-iskop li jiġu evitati kwistjonijiet bejn il-ġirien li għandhom proprjeta` viċina, u fil-każ inkwistjoni tali kwistjonijiet jista' jkun li huma probabbli, jibqa' l-fatt li dan l-artikolu ma jistax jiġi applikat jekk iċ-

[14] Fil-sentenza fl-ismijiet **Antonio Borg v. Fedele Frendo et**, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12.10.1950, ġie ritenut hekk fir-rigward tad-dritt ta' ozzjoni: ""*Il-kondizzjoni li trid il-liġi hija li l-beni li jibqgħu wara l-assenjazzjoni in forza tad-dritt tal-ozzjoni ikunu tal-istess natura; u f' dan il-każ hemm fondi oħra ta' l-istess natura li sejrin jiġu assenjati lill-konvenuti, kif ġa` ntqal; u dawk il-beni ma jkunux ta' valur "notabilmente inferiore a quello dei beni dati all-altro condividente*" (App. 29.1.1866, **Fenech v. Vella**, Vol **III**, 508………..(sottolinejar ta' din il-Qorti.)

ċirkostanzi odjerni ma jinkwadrawx għal kollox fih.

It-tieni aggravju – ir-raba "Tal-Fgura", fl-Għarb

20. Il-konvenut appellant josserva li l-ewwel Qorti, aktarx bi żvista, ħalliet barra r-raba magħruf bħala "Tal-Fgura", fl-Għarb bil-kejl ta' madwar 1420 metri kwadri u tal-valur ta' elf Lira Maltin (Lm1,000). Effettivament dan ir-raba, għalkemm indikat mill-ewwel Qorti fil-lista tal-proprjeta` immobbli in diviżjoni, ma ġie inkluż fl-ebda wieħed mill-ħames porzjonijiet. Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li għandu jiddaħħal fil-porzjon li l-iktar li għandu jieħu ekwiparazzjoni għolja minħabba li għandu l-inqas valur ta' immobbli, u cioe` it-tielet porzjon.[15]

It-tielet aggravju – l-ispejjeż

21. Il-konvenut appellant jaċċenna għall-fatt li l-ewwel Qorti naqset milli tiddikjara kif għandhom jiġu sopportati l-ispejjeż bejn il-ħames kondividenti. Fil-fatt ma hemm l-ebda kap tal-ispejjeż fis-sentenza appellata u għalhekk din il-Qorti ser tipprovdi dwarhom f'din is-sentenza.

Decide

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qegħda tilqa' l-appell tal-konvenut appellant Maurice Borg limitatament u dan fir-rigward tat-tieni u tat-tielet aggravju

[15] In vista ta' dak li diġa' ingħad fir-rigward tal-ewwel aggravju, u cioe` li hemm diskrepanza fil-valuri tal-proprjetajiet fil-ħames porzjonijiet, tajjeb jiġi ppreċiżat li bil-fatt li t-tielet porzjon issa se jinkludi proprjeta` oħra bil-valur ta' Lm1000, id-diskrepanzi xorta waħda jibqgħu notevolment kbar, u għalhekk xejn ma hu ser jinbidel biż-żieda ta' dan ir-raba'.

tiegħu, iżda qegħda tiċħdu fir-rigward tal-ewwel aggravju.

Konsegwentement qegħda tirriforma s-sentenza appellata fir-rigward tat-tielet porzjon fis-sens li dan għandu jinkludi wkoll fih ir-raba "Tal-Fgura" fl-Għarb bil-valur ta' elf Lira Maltin (Lm1,000) u bħala ekwiparazzjoni għandu jieħu erbat elef, ħames mija, tnejn u għoxrin Lira Maltin (Lm4,522) u mhux ħamest elef, ħames mija, tnejn u għoxrin Lira Maltin (Lm5,522).

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-ħames kontendenti ugwalment bejniethom.

< Sentenza Finali >

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