



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI**

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum il-25 t'April, 2017.

Rikors Numru 698/2008 SM

Michael Buttigieg u Anna Buttigieg

vs.

**Raymond Cutajar u martu Maria
Theresa Cutajar u Silvio Cutajar
u martu Carmen Cutajar**

Il-Qorti,

- 1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-14 ta' Lulju, 2008, li permezz tieghu r-rikorrenti Michael Buttigieg sintetikament espona s-segwent, (ara foll 1);

- 1.1. Illi l-kontendenti huma komproprjetarji indivizi tal-ghalqa f' ta' Ghar-Ram sive ta' Qasruna, limiti ta' Haz- Zebbug, ta' kejl ta' madwar 1,183.40 metru kwadru;
- 1.2. Illi l-istess ghalqa hi registrata fir-Registru tal-Artijiet bic-certifikat numru 121502023;
- 1.3. Illi r-rikorrenti ma jridux jibqghu aktar fi stat ta' komunjoni fl-ghalqa *de quo*;
- 1.4. Illi l-imsemmija ghalqa hi komodament divizibbli;
- 1.5. Illi r-rikorrenti gia` qabblu ma' pjan ta' divizjoni propost mill-perit tal-intimati;
- 1.6. Illi ghalkemm mitluba diversi drabi, l-intimati baqghu ma resqux biex tinqasam l-ghalqa *de quo*;
- 1.7. Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex l-intimati jghidu ghaliex din m'ghandiex:
 - 1.7.1. Tiddikjara li l-ghalqa in dizamina hi komodament divizibbli f'zewg (2) porzjonijiet indaqs;
 - 1.7.2. Tordna l-qasma tal-istess, bin-nomina ta' periti *nominandi*, jekk ikun il-kaz;
 - 1.7.3. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-att ta' divizjoni f'gurnata, hin, u lok li jigi staqbbilit, flimkien ma kuraturi deputati biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fl-istess att;
 - 1.7.4. Bl-ispejjez kontra l-intimati;
2. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-18 ta' Lulju, 2008, li permezz tieghu ordnat lill-kontendenti biex jottemporaw ruhhom mal-istess, (ara foll 27);
- 3.0. Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Silvio u Carmen konjugi Cutajar datata l-4 ta' Settembru, 2008, li permezz taghha rrispondew sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 32):

- 3.1. Illi l-azzjoni intavolata mir-rikorrenti hi frivola u vessatorja *stante* li m'ghandhom l-ebda oggezzjoni li ssir il-qasma kif proposta, (ara foll 35 u 36);
- 3.2. Illi ghalhekk m'ghandhomx ibatu spejjez;
- 4.0. Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Raymond u Maria Theresa konjugi Cutajar datata t-18 ta' Settembru, 2008, li permezz taghha rrispondew sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 38):
 - 4.1. Illi ma jaqblux mal-pjan ta' divizjoni propost mir-rikorrenti;
 - 4.2. Illi jaqblu li ssir divizjoni tal-ghalqa in dizamina izda din ghandha ssir b'mod gust u tirrifletti l-valur tas-sehem ta' kull komproprietarju;
 - 4.3. Illi ma jridux jibqghu in kompropjeta` mal-komproprietarji l-ohra;
 - 4.4. Illi ma jistghux jitolbu divizjoni parzjali;
 - 4.5. Salv risposti ulterjuri;
5. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-22 t'Ottubru, 2008, li permezz tieghu hatret lill-perit arkitett hemm indikat bhala perit tekniku, (ara foll 42 u 43);
6. Rat l-ordni t'assenjazzjoni datat it-13 ta' Frar, 2014, li permezz tieghu din il-procedura giet assenjata lil din il-qorti kif preseduta, (ara foll 63);
7. Rat id-digriet taghha datat it-23 ta' Frar, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 180), u kif sussegwentement estizi, (ara foll 186);
8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata il-25 t'Awwissu, 2016, (ara foll 187), flimkien ma' dik tal-intimati Raymond u Maria Theresa konjugi Cutajar, datata t-28 t'Ottubru, 2016, (ara foll 198), u ma' dik tal-intimati Silvio u Carmen konjugi Cutajar, datata l-31 t'Ottubru, 2016, (ara foll 205);

9. Semghet ix-xhieda prodotta;
10. Ezaminat id-dokumenti eseblti flimkien mar-relazzjoni peritali pprezentata in atti mill-perit tekniku fuq riferit, (ara foll 77), u mad-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti, (ara foll 194);
11. Semghet lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet jittrattaw il-kaz oralment, (ara foll 208);

Ikkunsidrat:

- 12.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetizzati bil-mod segwenti:
 - 12.1. Illi l-kontendenti odjerni huma komproprietarji tal-ghalqa *in meritu* tal-kejl ta' madwar 1,183.40 metri kwadri, (ara foll 1);
 - 12.2. Illi r-rikorrenti Anna Buttigieg hi oht l-intimati Raymond u Silvio Cutajar, (ara foll 12);
 - 12.3. Illi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Philip Said, datat il-5 ta' Mejju, 1990, l-intimat Michael Buttigieg, (mart Anna indikata fil-paragrafu precedenti), akkwista nofs indiviz tal-ghalqa in dizamina, (ara foll 7);
 - 12.4. Illi in-nofs indiviz rimanenti tal-ghalqa *de quo* kien akkwistat mill-ahwa Cutajar – Paul, (illum mejjet), Raymond u Silvio, (ara foll 7);
 - 12.5. Illi l-imsemmi Paul u martu Maria Antonia konjugi Cutajar bieghu l-kwota tagghom fl-istess ghalqa lil Raymond u Silvio Cutajar, (ara kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat it-3 t'Awwissu, 2001, a foll 16);
 - 12.6. Illi l-kontendenti ma jridux jibqghu fi stat ta' komunjoni, (ara foll 1, 32 u 38);

- 12.7. Illi l-intimati Silvio u Maria Theresa Cutajar inkarigaw lill-perit Philip Mifsud biex ihejji pjan ta' divizjoni, (ara foll 25 u 36);
- 12.8. Illi r-rikorrenti Buttigieg qabel mad-divizjoni hekk proposta mill-perit inkarigat minn huh, l-intimat Silvio Cutajar riferit fil-paragrafu precedenti, (ara foll 107 u 195);
- 12.9. Illi ghalkemm il-partijiet jidhru li kienu qabblu fuq kif kienu ser jiddividu l-ghalqa *de quo*, jirrizulta li l-intimati Raymond u Silvio Cutajar ghal xi raguni, baqghu qatt ma kkonkludew il-kuntratt ta' divizjoni, (ara foll 108 u 195);
- 12.10. Illi *nonstante* id-dizgwid riskontrat, l-ghalqa *de quo* hi komodament divizibbli kif jidher mill-pjanta tal-istess divizjoni ipprezentata in atti, (ara foll 25 u 36);
- 12.11. Illi skont l-intimati Raymond u Maria Theresa Cutajar jirrizulta sintetikament is-segwenti:
 - 12.11.1. Illi ma jaqblux mal-pjan ta' divizjoni kif propost mir-rikorrenti;
 - 12.11.2. Illi skont il-perit minnhom inkarigat l-ghalqa *de quo* tista' facilment tinqasam fi tliet (3) porzjonijiet u mhux fi tnejn, (ara foll 127);

Ikkunsidrat:

13. Illi l-azzjoni odjerna hi ippernjata fuq l-artiklu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabilixxi li:

“Kull wiehed mill-komproprietarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni *in natura*”;
14. Illi l-perit tekniku nominat *in atti* jikkonkludi li l-ghalqa in dizamina hi komodament divizibbli, u ippropona li din ghandha tigi maqsum f'zewg porzjonijiet li jkollhom l-istess valur, (ara foll 90);
15. Illi porzjon wiehed ghandu jmiss lir-rikorrenti, (ara foll 90);

16. Illi l-porzjon l-iehor ghandu jmiss liz-zewg intimati l-oħra, (ara foll 90);
17. Illi l-istess divizjoni hekk proposta mill-perit relatant tirrifletti dik proposta mill-perit Philip Mifsud, (ara foll 25 u 36);
18. Illi d-divizjoni kif proposta mill-perit Anthony Muscat ma tiriflettix l-ispirtu tal-ishma tal-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Philip Said datat il-5 ta' Mejju, 1990, (ara rispettivament foll 127 u 6);
19. Illi l-intimati Silvio u Carmen konjugi Cutajar jaqblu mad-divizjoni kif indikata mill-istess perit Mifsud fuq riferit, (ara foll 25, 32 u 36);
20. Illi l-intimati Raymond u Maria Theresa konjugi Cutajar jidher li oggezzjonaw għall-istess, (ara foll 104), u sostnew li l-istess qasma kif proposta mill-perit Philip Mifsud, (ara foll 25 u 36), kienet tippregudika l-interessi tagħhom u thallihom komproprietarji mal-intimati l-oħra, (ara foll 104);
21. Illi l-istess intimat Raymond Cutajar inkariga lill-perit Anthony Muscat biex jipprepara, kif għamel, divizjoni tal-istess għalqa fi tliet (3) porzjonijiet, (ara foll 127);

Ikkunsidrat:

22. Illi skont kif ritenut mill-perit tekniku fuq riferit u kif fuq indikat, l-għalqa *de quo* hi komodament divizibbli;
23. Illi kif irriteniet il-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Camilleri et vs. Helen Pavia** datata l-**20 ta' Marzu, 2003**:

“ ‘Komodament Divizibbli’ ifisser mingħajr pregudizzju tal-interessi tal-kondividenti, mingħajr diskapitu, jigifieri m'għandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tiegħu”;

Ikkunsidrat:

24.0. Illi in sintesi l-ghazla in dizamina hi dik bejn is-segwent:

- 24.1. Jew li l-ghalqa *de quo* tigi diviza f'zewg porzjonijiet kif jindikaw il-perit tekniku nominat minn din il-qorti, (ara foll 25, 36 u 90);
- 24.2. Jew li l-istess ghalqa tingasam fi tliet (3) porzjonijiet kif propost mill-perit Muscat, (ara foll 127);

Ikkunsidrat:

25. Illi fir-rigward tal-konsiderazzjonijiet li qorti ghandha taghti lir-relazzjoni peritali ta' perit tekniku minnha nominat, taghmel referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Carmel Vella vs. Victor Sammut** datata t-**18 ta' Frar, 2004**, li irriteniet:

“Issa huwa pacifiku f'kazijiet ta' din ix-xorta illi l-gudizzju tal-qorti kellu necessarjament ikun ibbazat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha”;

26. Illi kif ukoll irriteniet l-istess **Prim'Awla tal-Qorti Civili** fis-sentenza fuq citata **Vincent Camilleri vs. Helen Pavia**, (ara paragrafu numru tlieta u ghoxrin, (23.), aktar qabel):

“Din il-qorti tifhem li fejn divizjoni fizika tista' ssir minghajr diskapitu, il-qasma *in natura* ghandha tkun preferita mill-bejgh tal-fond b'licitazzjoni, u dan biex jigi rifless il-principju li kull parti ghandha dritt tgawdi minn sehema fil-proprjeta` *in natura*: artiklu 502 tal-Kodici Civili. Dan il-mod ta' terminazzjoni tal-komunjoni jipprevali fuq dak tal-licitazzjoni”;

Ikkunsidrat:

27. Illi in vista tal-proposta tal-perit tekniku li jaqsam l-ghalqa *de quo* fi tnejn, (2), tali divizjoni thalli lill-intimati fi stat ta' komunjoni;

28. Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghall-artiklu 681 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula s-segwenti:

“Il-qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha nfisha”;

29. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Paul Grech et vs. Lawrence u Joan konjugi Grech**, datata l-**25 ta' Settembru, 2003** li tghid is-segwenti:

“Illi bil-ligi u b'harsien tal-massima *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha... Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi imwarba kif gieb u lahaq, sakemm **ma jkunx jidher sodifacement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli**”, (sottolinear tal-qorti);

Ikkunsidrat:

30. Illi ghandu jkun pacifiku li d-divizjoni kif proposta mill-perit *ex parte* Mifsud u mill-istess perit tekniku nominat kurjalment, (ara foll 25, 36 u 90), xorta wahda thalli lill-intimati fi stat ta' komunjoni, u dan, *nonostante* x-xewqa kuntrarja taghhom ghall-istess;
31. Illi ghalhekk, biex ma tkunx rizultat ta' aktar dizgwid u ma twassalx lill-intimati ghall-proceduri ulterjuri, tali proposta kif imresqa mill-istess perit tekniku minnha nominat qed tigi respinta;
32. Illi konsegwentement ghandha allura tigi akkolta l-proposta tal-perit *ex parte* inkarigat mill-intimat Raymond Cutajar li qasam l-ghalqa *de quo* fil tliet (3) porzjonijiet ugwali, (ara foll 127);
33. Illi kuntrarju ghal dak ritenut mill-perit tekniku *de quo* din il-proposta xorta wahda tirrispekkja l-animu rifless fil-kuntratt *in*

atti tan-Nutar Dottor Philip Said datat il-5 ta' Mejju, 1990, (ara foll 6);

- 34.0. Illi *del resto*, wara li sehem Paul Cutajar inqasam bejn l-intimati, (ara foll 16), is-sitwazzjoni prezenti bejn il-kontendenti hi s-segwent:

 - 34.1. Illi r-rikorrenti Buttigieg ghandhom nofs indiviz tal-ghalqa *de quo*;
 - 34.2. Illi l-intimati Cutajar ghandhom bejniethom in-nofs indiviz l-iehor tal-ghalqa *de quo*;

Ikkunsidrat:

- 35. Illi l-qorti hi konxja tal-affermazzjoni tal-istess perit tekniku li d-divizjoni fi tliet (3) porzjonijiet tirrizulta li kull porzjon ikollu faccata ta' hamsa u ghoxrin (25) pied – li skont il-*policies* tal-Awtorita` tal-Ippjanar dan it-tul hu konsidrat zghir wisq u dawn:
 - “... ma jkunux konformi policies in kwistjoni u jista' jkollhom xi problemi”, (ara foll 183);
- 36. Illi pero` ghandu jkun pacifiku li hu biss f'dan il-kaz – senjatament divizjoni ta' tliet (3) porzjonijiet – li jxolji l-komunjoni in dizamina;
- 37. Illi *di piu`*, x'isir mill-Awtorita` tal-Ippjanar fir-rigward hi kwistjoni fil-prezent ipotetika li hadd mill-partijiet ma ssollewa jew wera xi interess fir-rigward;
- 38.0. Illi l-istess divizjoni fi tliet (3) porzjonijiet tirrifletti wkoll il-hsieb originali tal-kontendenti kif espress fil-kuntratt tal-5 ta' Mejju, 1990, fuq riferit, (ara foll 6), li
 - 38.1. Nofs imur ghand ir-rikorrenti;
 - 38.2. In-nofs l-iehor jinqasam bejn l-intimati;

39. Illi ghalhekk hi l-fehma konsiderata ta' din il-qorti li l-pjanta sottomessa mill-perit Anthony Muscat hi gusta u timmerita li tigi addottata, (ara foll 127);

Ikkunsidrat:

- 40.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti tiddeciedi il-vertenza odjerna bil-mod segwenti:

DECIDE:

- 40.1. Tiddikjara li l-ghalqa in dizamina f' ta' Ghar-Ram sive ta' Qasruna, limiti ta' Haz Zebbug tigi diviza fi tliet (3) porzjonijiet kif indikat mill-perit Anthony Muscat fil-pjanta tieghu a foll 127, li ghalhekk l-istess pjanta qed tittiehed bhala formanti parti mis-sentenza odjerna, u li kopja taghha ghandha wkoll tifforma parti mill-kuntratt ta' divizjoni li ghandu ghalhekk jigi ippubblikat;
- 40.2. Illi ghal dan il-ghan tinnomina lin-Nutar Dottor Rachel Busuttil biex fl-edifizzju ta' din il-qorti tippubblika l-att *de quo* fi zmien tliet (3) xhur mil-lum;
- 40.3. Illi l-porzjonijiet fid-divizjoni *de quo* ghandhom ikunu is-segwenti:
- 40.3.1. Illi l-porzjon 'A' indikat fil-pjanta *de quo* a foll 127 jinghata li r-rikorrenti Buttigieg;
- 40.3.2. Illi l-porzjonijiet 'B' u 'C' fl-istess pjanta a foll 127 jittellghu bix-xorti mill-istess nutar hawn nominata bejn l-intimati Raymond u Maria Theresa konjugi Cutajar min-naha u l-intimati Silvio u Carmenu konjugi Cutajar min-naha l-ohra;
- 40.4. Illi tinnomina zewg (2) kuraturi deputati li jmisshom skont it-turn biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci;

- 40.5. Bl-ispejjez jinqasmu ugwalment bejn it-tliet (3) partijiet f'porzjon ta' ($\frac{1}{3}$) ghar-rikorrenti, u terz ($\frac{1}{3}$) kull wiehed ghall-intimati Raymond u Maria Theresa Cutajar minnaha u terz ($\frac{1}{3}$) l-intimati Silvio u Carmen Cutajar.

Onor. Imhalledf Silvio Meli

DECIZJONI FINALI