DIVIZJONI

XORTI - SORTEGG

KOMODAMENT DIVIZIBBLI

PERIZJA TEKNIKA

KONTUMACJA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' April 2018

Kawza Numru : 22
Rikors Guramentat Numru : 608/2016/LSO

Alfred Portelli u martu Miriam *sive* Mary Anne Portelli, detenturi tal-karti tal-identita` numerati 646362 M u 437262M rispettivament

vs

Angelo Borg detentur tal-karta tal-identita' numerata 21544 M

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Alfred Portelli u martu Miriam sive Mary Anne Portelli datat 21 ta’ Lulju 2016 fejn bil-gurament Alfred Portelli kkonferma li jaf personalment: -

1. Illi l-kontendenti huma s-sidien, kwantu ghal nofs indiviz kull wiehed[1] tal-immobbli li ghalhekk hu komuni bejniethom konsistenti f’ :-

(i) fond urban, ossia terran, konsistenti f’razzett qadim, b'sitt (6) kmamar, bil-bitha zghira, numerat sebgha (7), Sqaq Berqi, Zabbar, u billi kantuniera, imiss ukoll ma' Triq il-Labour, Zabbar. Illi nkluzi mal-istess razzett hemm porzjoni ta' art diviza, adjacenti u formanti parti integrali mill-istess razzett;

(ii) maqjel tal-baqar, konsistenti f'kamra bil-maxturi tal-konkos, bla faccata fuq triq u accessibbli minn estensjoni ta' Sqaq Berqi, Zabbar, bla numru;

(iii) art diviza maghrufa tal-Berqi, b'faccata fuq Triq tal-Labour, Zabbar, konfinanti mil-Ibic mat-triq imsemmija, mill-

[1] nofs indiviz appartenenti lir-rikorrenti u n-nofs indiviz l-iehor appartenenti lill-intimat

majjistral in parti ma' beni ta' Lawrence Vella, in parti mal-porzjoni ta' art deskritta aktar 'l fuq fis-sub-inciz (i), u in parti ma' Sqaq Berqi, u mill-grigal in parti ma' Sqaq Berqi, u in parti ma' beni tal-familja Griscti u Calleja, jew irjieh ohra verjuri.

Qed jigi anness il-kuntratt ta’ akkwist tar-rikorrenti datat 20 ta' Lulju 2010 in atti Nutar Ruben Casingena, kif sussegwentement ikkoregut b'kuntratt iehor fl-atti tal-istess Nutar datat 27 ta' Jannar 2011 (Dokumenti AP 1 u AP 2).

2. Illi l-kontendenti kienu qablu li jiddividu bejniethom l-immobbli ndikat, u difatti anke' giet intavolata applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar li kienet ser tiffacilita' din il-qasma.

3. Illi izda l-intimat arbitrarjament qata’ kull forma ta’ komunikazzjoni mar-rikorrenti ghax issa bidel il-fehma tieghu u jrid li jkompli jzomm il-pussess esklussiv tal-intier ta' din il-proprjeta` u ma jridx jikkoopera fil-process li kien inbeda, anzi qed ifixkel.

4. Illi minhabba f’hekk, l-intimat gie nterpellat biex jersaq ghad-divizjoni ta’ dan l-immobbli, li mill-pariri teknici li ghandhom il-kontendenti hu kommodament divizibbli, imma l-intimat baqa’ jippersisti li jirrifjuta li jersaq ghall-qasma.

5. Illi dan qed jirreka pregudizzju gravi lir-rikorrenti li diga` gharrfu lill-intimat, anke' *tramite* ittra ufficjali li baqghet

mhux imwiegba, li ma jridux li jibqghu fil-komunjoni tal-proprjeta` mieghu dwar dan l-immobbli.

6. Illi izda l-intimat baqa' inadempjenti u ppersista li jinjora lir-rikorrenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghid ghalhekk l-intimat ghar-ragunijiet premessi ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara illi l-kontendenti huma s-sidien ta' nofs indiviz kull wiehed (nofs indiviz ir-rikorrenti u nofs indiviz l-intimat) tal-immobbli konsistenti f' :

(i) fond urban, ossia terran, konsistenti f'razzett qadim, b'sitt (6) kmamar, bil-bitha zghira, numerat sebgha (7), Sqaq Berqi, Zabbar, u billi kantuniera, imiss ukoll ma' Triq il-Labour, Zabbar. Illi nkluzi mal-istess razzett hemm porzjoni ta' art diviza, adjacenti u formanti parti integrali mill-istess razzett;

(ii) maqjel tal-baqar, konsistenti f'kamra bil-maxturi tal-konkos, bla faccata fuq triq u accessibbli minn estensjoni ta' Sqaq Berqi, Zabbar, bla numru;

(iii) art diviza maghrufa tal-Berqi, b'faccata fuq Triq tal-Labour, Zabbar, konfinanti mil-Ibic mat-triq imsemmija, mill-majjistral in parti ma' beni ta' Lawrence Vella, in parti mal-porzjoni ta' art deskritta aktar 'l fuq fis-sub-inciz (i), u in parti ma' Sqaq Berqi, u mill-grigal in parti ma' Sqaq Berqi, u

in parti ma' beni tal-familja Griscti u Calleja, jew irjieh ohra verjuri.

2. Tiddividi l-immobbli msemmi fil-paragrafu precedenti bejn ir-rikorrenti u l-intimat, skont il-kwota rispettiva li huma ghandhom minn dan l-immobbli komuni, u cioe` nofs kull wiehed (nofs ir-rikorrenti u nofs l-intimat), u salv kull provvediment mehtieg f'dan ir-rigward inkluz dwar ekwiparazzjoni talvolta dovuta, jekk il-kaz.

3. Tinnomina perit tekniku ghall-fini ta' likwidazzjoni u thejjija ta' pjan ta' divizjoni inkluz il-kejl tal-immobbli, u sabiex jaghmel stima tal-valur tal-immobbli, jekk il-kaz.

4. Tinnomina nutar sabiex jircievi u jippubblika l-att opportun, u kuratur ghall-eventwali kontumaci.

5. Fl-eventwalita` li jigi deciz li l-immobbli fuq riferit m'huwiex kommodament divizibbli, tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-istess immobbli, bl-ammissjoni ta' oblaturi estraneji, u tordna wkoll li r-rikavat provenjenti mill-bejgh jigi diviz u assenjat bejn il-kontendenti skont is-sehem rispettiv taghhom.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-29 ta' April 2016 [Dokument AP 3], debitament notifikata, kontra l-intimat li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-18 ta' Ottubru 2016.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 29 ta' Novembru 2016 (fol 33) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Robert Abela u Dr Ian Borg ghall-atturi prezenti fl-Awla. Irrizulta li l-intimat huwa kontumaci. Il-kawza giet differita ghall-31 ta' Jannar 2017 ghall-provi tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta 6 ta' Frar 2018 (fol 134) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Ian Borg ghall-atturi prezenti fl-Awla. Dr Borg iddikjara li ma kellux provi aktar u fuq talba tieghu stess il-Qorti awtorizzatu jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet sal-15 ta' Marzu 2018, bin-notifika lill-intimat. Il-kawza giet differita ghas-sentenza finali b' dan illi akkordat lill-intimat jipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu sat-3 ta' April 2018, u s-sentenza tinghata fis-26 ta' April 2018 fid-9:30 am.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Alfred Portelli u martu Miriam sive Mary Anne Portelli datata 12 ta' Marzu 2018.

Rat li l-konvenut ma pprezentax nota responsiva fit-terminu lilu moghti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti mizzewgin Portelli, minhabba li ma jridux jibqghu izjed fi stat ta' komproprjeta`

mal-intimat, qed jitolbu li ssir il-qasma wara li jigi redatt pjan ta’ divizjoni minn espert mahtur, u f’kaz li l-immobbli in komun ma jistax jigi diviz, qed jintalab il-bejgh b’licitazzjoni sabiex il-partijiet ikunu jistghu jiehdu l-kwoti rispettivi taghhom, u cioe` in-nofs indiviz appartenenti lil kull wiehed mill-kontendenti.

Illi l-intimat naqas milli jipprezenta r-risposta u ghalhekk huwa kontumaci skont il-ligi.

Fatti:

Jirrizulta li l-partijiet huma proprjetarji ta’ nofs indiviz tal-fond urban konsistenti f’razzett qadim b’sitt ikmamar bil-bitha zghira, numerat sebgha (7), fi Sqaq Berqi Zabbar li ghandu porzjoni ta' art diviza adjacenti li jifforma parti integrali mill-istess razzett, kif ukoll ta' maqjel u porzjoni art diviza, kollha f'Haz Zabbar, kif ahjar deskritti fir-rikors promotur u fl-atti annessi. Jirrizulta li l-atturi akkwistaw is-sehem ta' nofs indiviz minn dawn il-proprjetajiet in forza ta' kuntratt ta’ donazzjoni irrevokabbli minghand is-Sinjorina Nazzarena Borg, fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Casingena datat 20 ta’ Lulju 2010 (**Dok AP1** a fol 4) kif sussegwentement ikkoregut b'att tal-istess Nutar tas-27 ta' Jannar tas-sena 2011, (**Dok AP2** a fol 9) minn fejn jirrizulta l-kejl korrett tal-art kollu u li tali art huwa soggett ghar-rata tieghu ta' cens annwu u perpetwu ta' €9.32 li jithallas lill-Ufficju Kongunt.

Jirrizulta li r-rikorrent interpella lill-intimat sabiex jersaq ghad-divizjoni b’ittra ufficjali Dok AP3 datata 29 ta’ April

2016, izda l-intimat baqa' ma wegibx b'hekk ir-rikorrent ipproceda bil-kaz odjern.

Provi:

Il-**Perit Melanie Spiteri** xehdet (fol 51-57)[2] fejn qalet li giet inkarigata mir-rikorrent biex issir *PC application* biex jinbidlu l-konfini ta' triq proposta li kellha tghaddi minn dan is-sit. Qalet li din l-applikazzjoni saret u ntemmet. Hi qalet li l-art tista' tinqasam u hejjew diversi pjanti izda hemm problema billi l-parti ta' quddiem tiswa mod u l-parti ta' wara tiswa mod iehor ghalhekk ma tistax issir qasma f'*area* ugwali. Qalet li ltaqghet kemm-il darba mal-perit Adrian Mifsud, il-Perit tal-kontro-parti u ddiskutew qabel flimkien. Semmiet li r-rikorrent qal li ser icedi s-sehem indiviz tieghu mir-razzett basta jinghata parti mill-art biex tpattilu fil-valur. Spjegat li l-parti roza hi tal-intimat u l-parti l-hadra hi tar-rikorrent f'Dok MS1 a fol 37.

In-**Nutar Reuben Casingena** xehed (fol 58)[3] u kkonferma li z-zewg kuntratti AP1 u AP2 a fol 4 u 9 tal-process huma kuntratti li saru ghandu, wiehed ta' donazzjoni u wiehed ta' att korrettorju.

Alfred Portelli xehed (fol 59-63) u qal li l-proprjeta` in kwistjoni tikkonsisti f'raba' u razzett, u n-nofs indiviz ta' dan giet ghandu billi kien hemm habiba ta' ohtu li riedet taghtiha din l-art. Ohtu ma ridithiex u b'hekk b'donazzjoni

---

[2] Seduta tal-31 ta' Jannar 2017.
[3] Seduta tal-31 ta' Jannar 2017

sehem indiviz ta' din l-art giet tappartjeni lilu. Semma li kienu ghamlu l-*PC application* biex it-triq tghaddi halli l-art ma jitnaqssilhiex il-valur u din l-applikazzjoni pprocediet. Qal li wara hafna tentattivi ghall-qasma tal-art, bl-ghajnuna tal-periti, l-intimat baqa' ma accettax. Imbaghad qal, li regghet saret il-qasma b'mod li l-intimat izomm il-maqjel, u xorta ma accettax ghax qal li r-rikorrent ghandu izjed, jigifieri d-dizgwid hu minhabba l-art kif diviza f'metri kwadri. Spjega li kien lest jiskambjalu l-parti tieghu izda xorta l-kontro-parti ma accettax.

<u>Rapport tal-Perit Mario Cassar:</u>

B'digriet ta' din il-Qorti tal-31 ta' Jannar 2017, gie nominat il-Perit Mario Cassar bhala Perit Arkitett (fol 36) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 76 *et sequens* tal-process.

Sussegwentement ghan-nota pprezentata mill-Perit Tekniku, gie nominat is-*surveyor* Louis Attard sabiex jaghmel *survey* taht id-direzzjoni tal-Perit Tekniku b'digriet tas-6 ta' April 2017 (fol 64). Illi l-partijiet kellhom jaghtu access lis-*surveyor* izda kellu jsir rapport wiehed kongunt mill-Perit skont digriet ta' din il-Qorti datat 6 ta' April 2017 (fol 64).

Il-Perit Cassar ikkunsidra punti saljenti mix-xhieda, kif ukoll anke dak rimarkat mill-Perit Adrian Grech ghan-nom tal-intimat (ara xhieda tal-Perit Melanie Spiteri). Ikkonsidra li skont il-pjanta Dok MS1, il-porzjonijiet A u B ghandhom l-istess valur, kif jirrizulta mix-xhieda tal-Perit Melanie Spiteri. Illi b'din il-qasma kif proposta l-intimat izomm ir-

razzett li jaghti fuq it-triq principali, u r-rikorrent jigi kkompensat billi jmissu aktar arja superficjali ta' art fuq it-triq ta' wara.

Gew ikkunsidrati l-pjanti a fol 8 tal-process, annessa mal-kuntratt u l-pjanta tal-art a fol 12 tal-process. Gie kkunsidrat li saret *PC application* 00039/13, sabiex tinbidel l-*ischem*e tat-toroq, b'mod li l-pjanta kif approvata mill-MEPA, hija kif tidher maqsuma f'zewg porzjonijiet f'Dok MS1.

Referibbilment ghall-qasma, il-Perit Cassar esebixxa Dok MP1 (fol 118 tal-process), il-qasma skont il-pjanta Dok MS1, u kif ukoll Dok MP2 (fol 119 tal-process), is-*survey* tal-art tal-*land surveyor* Louis Attard, illi anke turi l-konfini tal-art approvata skont *PC application* 00039/13.

Minn dawn il-pjanti jirrizulta li l-porzjonijiet ta' art indikati bl-ittra A jammontaw ghal cirka 1414 metri kwadri, u dawk immarkati bl-ittra B jammontaw ghal cirka 2086 metri kwadri. Illi inghatat stima tal-valur approssimattiv tas-suq, in segwitu ghall-approvazzjoni tal-permessi ta' zvilupp mill-MEPA.

Konkluzjonijiet

Il-Perit Cassar ikkonkluda li l-pjan ta' qasma fl-art mertu tal-vertenza odjerna tista' ssir, u m'hemmx pjan ahjar minn dak ipprezentat fil-pjanta Dok MS1 a fol 37, li hija fattibbli sakemm l-intimat ser jinghata d-dritt li jzomm ir-razzett.

Illi l-porzjonijiet bl-ittra A fuq il-pjanta Dok MS1 li gew trasferiti fuq il-pjanta minnu esebita **DOK MP2 (fol 119)** ghandhom valur ta' €3,135,306, u l-porzjonijiet bl-ittra B ghandhom valur ta' €3,252,333.

Illi ghalhekk ikkonkluda li :

"*Wara li l-esponent ikkunsidra l-fatturi illi jinkludu, il-Policies vigenti ta' zvilupp, huwa tal-fehma illi* ***l-qasma kif indikata fil-pjanta MS1 hija fattibbli*****.**"

Fuq mistoqsijiet in eskussjoni da parti tal-avukat difensur tar-rikorrent[4], fuq id-divizibilita` tal-proprjeta`, il-Perit Cassar wiegeb:

Referibbilment ghall-ewwel tliet domandi, wiegeb fl-affermattiv, billi huwa minnu li l-art fuq in-naha ta' wara taghha fil-porzjonijiet A (parti ta' 191 metri kwadri) u B (parti ta' 1604 metri kwadri), hija konfinanti ma' *Urban Conservation Area*. Il-Perit Cassar spjega fir-raba' risposta tieghu li ha konjizzjoni ta' dan il-fattur billi ta piz akbar fil-valur tal-art li tinsab fuq in-naha ta' wara, komparata ma' dik il-parti tal-art li tinsab fil-faccata.

Meta mistoqsi dwar il-*Building and Design Guidelines* specifikament ghal *policy* P6, fejn inghad li l-gholi ma jkunx aktar minn dawk tal-binjiet predominanti fiz-zona, qal li jaqbel parzjalment ma' dan il-principju, ghaliex kollox ikun jiddependi mill-applikazzjoni partikolari ta' zvilupp sottomessa, u cioe` mat-tip, daqs kondizzjonijiet u

[4] Esebita a fol 124 *et sequens* tal-process

parametri ohra. Konnessa mat-twegiba precedenti, fis-sitt risposta il-Perit Cassar wiegeb li dan il-fattur tal-gholi jigi determinat biss meta tigi sottomessa l-applikazzjoni, *stante* li jista' jaghti l-kaz li jsiru regolamenti oltre` l-*guidelines* citati tal-2015. B'hekk, il-valur tas-suq li ta huwa wiehed approssimattiv, u l-valur tas-suq preciz jirrizulta wara l-approvazzjoni tal-permessi ta' zvilupp tal-MEPA. *Di piu`*, huwa wiegeb li meta kien qed jaghti stima approssimattiva tal-valur ikkonsidra l-fatturi elenkati fid-domandi in eskussjoni, tant li kif diga inghad, gie applikat valur oghla ghall-arja ta' wara tal-art, milli ghall-art li tinsab fuq il-faccata tat-triq il-Labour.

Rigward it-tnax-il domanda, fejn gie rilevat li fir-relazzjoni tieghu li *"........m'hemmx pjan ta' qasma ahjar minn dak ipprezentat fil-pjanta Dok MS1, sakemm il-konvenut ser jinghata d-dritt li jzomm ir-razzett",* Il-Perit Cassar sostna li hija prerogattiva ta' din il-Qorti liema parti tigi assenjata lil min. Ippreciza li hu semma r-razzett li jista' xorta jinzamm mill-intimat ghar-raguni li rrizulta li diga kien sar ftehim dwar dan.

Bi twegiba ghall-ahhar domanda, il-Perit Cassar sostna li meta jigi kkonsidrat li entita` ta' art, bhal kaz in ezami, sakemm l-ekwiparazzjoni tkun sa 5%, tista' tigi kkonfermata bhala komodament divizibbli.

Illi in segwitu, ghalkemm kienet saret talba ghal periti perizjuri (fol 123), fit-terminu taz-zmien hekk kif stabbilit mil-ligi, izda jirrizulta li wara l-eskussjoni tal-Perit Mario Cassar, l-avukat difensur tar-rikorrent, iddikjara l-provi maghluqa fis-seduta tas-6 ta' Frar 2018 (fol 134).

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

L-azzjoni odjerna tikkontempla d-divizjoni ta' art, li l-kontendenti huma proprjetarji taghha f'nofs indiviz kull wiehed. Huwa principju stabbilit li kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu ta' gid in natura skont l-artikolu 502 tal-Kap 16. Ghalhekk, kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu l-jedd jippartecipa fil-qasma tal-eredita` fl-interezza taghha.

Illi skont ir-rapport peritali, inghatat opzjoni kif tista' ssir id-divizjoni, billi il-Perit nominat mill-Qorti rrelata, li d-divizjoni kif proposta fil-pjanta esebita Dok MS1 hija fattibbli u tista' ssir id-divizjoni skont dak il-pjan kif propost.

Illi tajjeb li din il-Qorti tenunzja l-principji li jirregolaw l-istitut ta' divizjoni u bejgh b'licitazzjoni.

Fost il-principji li jsawru id-divizjoni tal-gid komuni, hemm, kif gja premess, il-principju assodat li kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni indivizi in natura. **(artikolu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta)** u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din ir-regola.[5] Inoltre`, hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' jzomm haga in komun ma' haddiehor. (**Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).**

[5] Ara ad ez. Sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948, moghtija mill-On. Qorti ta' l-Appell fil-kawza **"Nazzareno Xuereb vs Giovanni Dimech et"** citata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz "**Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs in-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono pro et noe**. et – dec.fid-29 ta' April 2005; App Civ:5.3.1954 fil-kawza fl-ismijiet **Baldacchino et vs Baldacchino** (Koll.Vol:XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawza fl-ismijiet **Fleri vs Portelli** (kollez. Vol.XlIII.ii.657)

Il-Qorti ghandha tinvestiga jekk il-beni indivizi huma komodament divizibbli. F'dan l-ezercizzju, l-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-imposizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirrizultawx indaqs. (**artikoli 505 u 506 tal-Kap 16**).

Fil-kaz **"Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech"** P.A.- 8 ta' Marzu 1983 intqal:

"*Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz ta' divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."*

Gie spjegat li *"Meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati."* ("**Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe"** P.A. 6 ta' Marzu 1948).

Illi l-Qorti tal-Appell fil-kawza **"Giuseppe Mejlak vs Cecilia Zahra Scicluna"**, deciza fit-28 ta' Gunju 1948 osservat li l-ligi taghna tuza l-espressjoni "*komodament divizibbli" u minghajr diskapitu cioe` minghajr pregudizzju tal-interessi tal-kondividendi……..ikun hemm anke diskapitu meta l-fond bid-divizjoni materjali jigi deprezzat fil-valur ekonomiku tieghu….Hu necessarju wkoll illi d-divizjoni materjali ma tkunx tista' ssir komodament cioe` facilment, minghajr inkonvenjent gravi; ghaliex mhux necessarja l-impossibilita` ta' divizjoni in natura; ghaliex kieku kien hekk…..kwalunkwe post jista' jigi diviz, salv il-kazijiet ta'*

l-impossibilita` assoluta minhabba l-konfermazzjoni jew estensjoni tal-post." (Ara wkoll **George Cassar et** vs **Carmen Forace et**, (574/2001/1) P.A., - 29 ta' April 2003, u **John Ellul et vs Vincenza Cassar et**, (1893/2001/1), P.A. – 20 ta' Marzu 2003).

L-istess tifsira inghatat minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz **Paul Grech et vs Lawrence Grech et"** P.A. (JRM) deciza fil-25 ta' Settembru 2003[6]:

"Illi nghad il-kliem "bla xkiel" fil-ligi jfissru bhala "minghajr ma ssir hsara lill-interessi ta' dawk li qeghdin jaqsmu", filwaqt li "bla hsara jfissru "minghajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-gid bil-qasma tieghu."[7] *L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija wahda ta' fatt.*[8] *Il-kwistjoni ghalhekk dwar jekk ghandhiex tigi ordnata l-licitazzjoni bhala mezz estrem biex wiehed johrog mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-divizjoni, tirriduci ruhha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli fil-limiti hawn fuq imfissra*."[9] (Ara wkoll f'dan is-sens **Andrew Vella v Orazio sive Grezzju Vella –**PA(LSO) 30 ta' Mejju 2017).

<u>Applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-kaz in ezami:</u>

Fil-kaz in ezami, jirrizulta li l-intimat Angelo Borg huwa kontumaci u ghandu jinghad li l-kontumacja hija fiha

[6] Ara sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Andrew Vella v Orazio sive Grezzju Vella** – PA (LSO) 30 ta' Mejju 2017).

[7] Ara **Anthony Abela pro et noe vs Joseph Abela et** P.A. (PS) deciza fis-27 ta' Jannar 2003.

[8] Ara **Vella vs Sciberras** (Kollez. Vol. XXXIII.ii.217) P.A. 6.03.1948 u **Azzopardi vs Zammit** (Koll. Vol XLV.i.355) App Civ. Deciz fis-16 ta' Novembru 1962.

[9] Ara **Xuereb et vs Dimech et** (koll. Vol. XXXIII.i.369) App. Civ. Deciza fit-22 ta' Dicembru 1948.

nnifisha mhijiex ammissjoni izda ghandha tigi interpretata bhala oppozizzjoni hekk kif ritenut fil-gurisprudenza.

"Hu pacifiku li l-kontumacja ma hijiex ammissjoni." **("Charles Saliba vs Salvu Borg" -** Appell 27-6-1997) u "*skont kif dejjem gie riferut minn dawn il-Qrati l-kontumacja ghandha tigi interpretata wkoll bhala oppozizzjoni u l-Qorti ghalhekk tidhol f'certi dettalji li thoss illi huma mehtiega biex tistabbilixxi l-verita` tal-fatti." (***"Ruth Apap vs Noel Apap"** – PA. FDP 30-6-1995, u **Emanuel Spiteri et vs Benedetta Meilak noe.** PA AF 15-1-2014).

(Ara wkoll **Raymond Gauci pro et noe vs Christopher Galea**, P.A., deciza fis-26 ta' April 2001; **Emanuel Spiteri et vs Benedetta Meilak et,** P.A. deciza fil-15 ta' Jannar 2014; **Ronald Micallef et vs Subway Malta Limited**, P.A. deciza fis-6 ta' Marzu 2001).

Illi l-Qorti tosserva izda, li ghalkemm naturalment l-osservazzjonijiet teknici tal-espert inkarigat ghandhom il-piz taghhom, il-punt jekk il-proprjeta` hijiex jew le komodament divizibbli u tista' tinqasam bla hsara jew diskapitu huwa mholli fid-deskrizzjoni tal-Qorti li ghandha tiddeciedi hi dan l-aspett skont ic-cirkostanzi. Kif gie osservat mill-Qorti tal-Appell, "*anke fil-kaz ta' dubbju dwar id-divizibbilita` ta' fond il-Qorti trid timxi fuq il-principju li fond ma jigix zmembrat b'mod li l-valur tieghu jigi deprezzat."*[10]

---

[10] Ara sent. tal-Qorti tal-Appell **Giuseppe Meilaq vs Cecilia Zahra Scicluna** deciza fit-28 ta' Gunju 1948 Vol.33B.I.329, kif ukoll sentenza moghtija mill-Prim' Awla (GV) fl-ismijiet **Testaferrata Nicholas Jensen pro et noe vs Spiteri Debono Nobbli Anna Maria pen** – 28.01.2002.

Ghalhekk, il-pern tal-kwistjoni odjerna, kif sollevat fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, jittratta jekk l-immobbli in kwistjoni hijiex komodament divizibbli minghajr ma jigi zmembrat il-valur, u f'kaz li hija komodament divizibbli, tordna d-divizjoni.

Jigi osservat li l-Perit Tekniku nominat fil-kaz in ezami ibbaza l-kostatazzjonijiet tieghu, kif jirrizulta mir-rapport tal-espert u mit-twegibiet li ta in eskussjoni, wara li kkunsidra l-fatturi kollha, inkluz il-*Policies* vigenti ta' zvilupp. Ir-rapport tieghu hu bbazat fuq il-fehmiet tieghu dwar il-kaz fl-aspetti kollha fattwali u legali tieghu, wara analizi tal-qasma kif indikata fil-pjanta Dok MS1.

Kif inghad fis-sentenza **Richard Falzon vs Construct Furniture Limited** (Prim' Awla Onor. Mhallef Raymond C. Pace deciza fis-7 ta' Dicembru 2006) u s-sentenzi hemm citati, l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti, kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta' fatt li ghandhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.

Illi l-Qorti m'hijiex obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u ghandha dritt li tiskartah. Illi bil-ligi[11] l-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra konvinciment taghha nnifisha. Imma l-fehmiet ta' perit mahtur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar kwistjonijiet

[11] Art. 681 tal-Kap 12

teknici. Tali fehmiet m'ghandhomx jigu mwarrba kif gieb u lahaq sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli.[12]

L-insenjament tal-Qrati taghna jirritjeni li ghandu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma ghandhiex leggerment tinjora dik il-prova. (**John Saliba -vs- Joseph Farrugia**, Appell deciz fit-28 ta' Jannar 2000; **Joseph Calleja nomine -vs- John Mifsud**, Appell, deciz fid-19 ta' Novembru 2001). Kif intqal mill-On. Qorti ta' l-Appell: *"Dan ma jfisserx pero` illi l-Qorti tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami"* ("**Philip Grima vs Carmelo Mamo et nomine**", Appell, 29 ta' Mejju 1998).

Fic-cirkostanzi kollha tal-kaz u fid-dawl tal-provi u testimonjanzi prodotti din il-Qorti ma ssib ebda raguni valida ghaliex ghandha tiskarta r-rapport tal-Perit tekniku minnha mahtur, anke wara li hadet in konsiderazzjoni l-argumenti ssollevati mill-abbli difensur tal-attur.

[12] App Kumm **23.6.1967** fil-kawza fl-ismijiet **Geswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et** (Kollez. Vol. LI.I.389).

Kwoti Rispettivi

Illi l-Qorti hija soddisfatta li l-proprjetajiet in divizjoni jappartjenu lill-konjugi Portelli kwantu ghan-nofs (1/2) indiviz u lill-konvenut kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor. Ir-rikorrenti esebew kopji tar-ricerki mir-Registru Pubbliku riferibbilment ghall-konvenut, Angelo Borg li hu hu Nazzarena Borg, l-awtur fit-titlu tar-rikorrenti. Jirrizulta li min-nota tal-Insinwa a fol 45 li hu u ohtu kienu werrieta tal-genituri taghhom Paul u Raffaela Borg fi kwoti indaqs bejniethom u li l-proprjetajiet in divizjoni kienu gew debitament denunzjati (fol 45-47). Din l-istess provenjenza hija ddikjarata fil-kuntratt ta' donazzjoni.

Apprezzament ta' din il-Qorti dwar ir-rapport peritali u l-pjan propost kif jidher fil-pjanta esebita Dok MS1.

Illi din il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-kontumacja ma tfissirx l-adezjoni, b'dana kollu, lanqas ma xxekkel id-diskrezzjoni tal-Qorti f'din il-materja li tasal ghar-rimedju gust li jista' jservi l-interessi tal-kondividendi kollha. Altrimenti l-istess jedd ta' kull komproprjetarju mhux biss li jtemm l-istess ta' komproprjeta', imma li jiehu sehemu in natura, jigi stultifikat dejjem bil-kontumacja tal-kondividendi.

Illi l-Qorti kkonsidrat il-proposta, kif mistharrga mill-Perit tekniku nominat, fejn gie konkluz li l-pjan ta’ qasma fil-fatt kif propost f’Dok MS1 huwa fattibbli. Inoltre din il-proposta tirrispetta l-konfigurazzjonijiet u osservazzjonijiet maghmula mill-perit tekniku.

Illi l-immobbli in kwistjoni inghata valur komplessiv, mill-istima approssimattiva tal-valur fuq is-suq mill-Perit Tekniku Mario Cassar, ta' €6,387,639, billi l-valur ta' porzjon minnhom, Porzjon A huwa ta' €3,135,306 u l-valur ta' porzjon B huwa ta' €3,252.333.[13]

Illi gie sottomess mill-Perit mahtur, li wara li kkonsidra l-fatturi kollha u l-*Policies* vigenti ta' zvilupp, huwa tal-fehma li l-qasma kif indikata fil-pjanta Dok MS1, kif riprodotta f'Dok ~~AP1~~ MP1 (fol 116 u 118), hija fattibbli. In eskussjoni, il-Perit mahtur indika b'mod manifestament car, li l-art li dwarha rrelata, mhijiex kollha tal-istess valur (*stante* li hi barra mill-konfini tal-*Urban Conservation Area*), kwindi minhabba l-potenzjal ta' zvilupp fuq in-naha ta' wara tal-art, dawk il-partijiet li jaqghu f'din iz-zona kemm f'porzjon A u kemm f'porzjon B gew valutati aktar mir-rimanenti porzjon ta' art. Jirrizulta mill-assjem tal-provi, li l-porzjon A jinkludi fih razzett, li jinsab fil-pussess tal-intimat.

Comment [d1]: Kliem imhassar u mizjud b'digriet tat-3 ta' Lulju 2018.

Ghalhekk, il-qasma kif maghmula f'Dok MS1 tinkludi r-razzett fil-porzjon A, konsegwentement biex issir id-divizjoni bl-ekwiparazzjoni skont il-valur, hemm diskrepanza minuri bejn il-valuri approssimattivi moghtija. Din hija riflessa wkoll fid-daqs taz-zewg porzjonijiet f'metri kwadri, peress li anke kif spjegat tajjeb fix-xhieda il-Perit tar-rikorrent, il-qasma riedet issir b'mod li tirrifletti l-valur tal-art. Jirrizulta li din kienet wahda mir-ragunijiet ghaliex il-kontendenti ma rnexxielhomx jaslu ghal ftehim dwar id-divizjoni. Minkejja dan, jirrizulta wkoll mill-provi, li kien

[13] A fol 89 tal-process.

hemm ftehim li kien kwazi avvera ruhu dwar il-qasma tal-art kif proposta f'Dok MS1 sabiex l-intimat izomm il-porzjoni A, liema porzjon tinkludi r-razzett. Madankollu, id-divizjoni fl-ahhar ma sehhitx. Ir-rikorrent fix-xhieda tieghu kkonferma li huwa offra li jiehu hu l-porzjon A, sabiex l-intimat ikun jista' jiehu l-porzjon B izda dan lanqas ma giex accettat. Kien proprju ghalhekk, li l-Perit nominat, il-Perit Cassar, sostna fil-konkluzjoni peritali tieghu li d-divizjoni kif proposta tista' ssehh u l-intimat ser jinghata d-dritt illi jzomm ir-razzett.

Nonostante dan, fit-twegiba specifika b'referenza ghal dak sostnut minnu, il-Perit ikkjarifika li hu kkonkluda hekk mhux biex jiddeciedi liema parti ghandha tiehu l-porzjon A jew porzjon B peress li din hija prerogattiva tal-Qorti. Difatti, ir-rapport tal-Perit ma jmurx oltre` u ma jispecifikax kif ghandhom jigu assenjati l-porzjonijiet, b'konformita` mal-inkarigu lilu moghti. Izda, jigi dedott mill-konkluzjonijiet tar-rapport tal-Perit u kif ukoll mit-twegibiet tieghu in eskussjoni, li hemm ekwiparazzjoni (minhabba d-divergenza fiz-zewg valuri tal-porzjonijiet), u sakemm l-ekwiparazzjoni tkun ta' 5%, l-art tista' tikkwalifika ghad-divizjoni. Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess, li wara li kkunsidrat il-medda u l-valur ta' l-art, l-ekwiparazzjoni mehtiega ma tikkrea l-ebda sproporzjon bejn iz-zewg ishma, billi l-ekwiparazzjoni hija wahda marginali.

In segwitu, jirrizulta li fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, fejn gie sottomess li fil-qasma kif proposta, hemm ekwiparazzjoni ta' €58,513.50.

Porzjon A - valur ta' €3,135,306
Porzjon B - valur ta' €3,252,333

Ghalhekk, gie sottolineat fin-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrent, *ai termini* tal-**artikolu 510(1) tal-Kap 16** l-ishma jistghu jigu mtellghin bix-xorti, b'mod li min jircievi l-porzjon B ghandu jhallas skont l-artikolu 505 tal-Kodici Civili is-somma ta' €58,513.50 lil min jircievi porzjon A bhala ekwiparazzjoni.

L-artikolu 510 jispecifika li:

(1) L-ishma jigu mtellghin bix-xorti.
(2) Izda, kemm-il darba l-ishma tal-partijiet li jkunu qeghdin jaqsmu ma jkunux indaqs, il-qorti tiddeciedi jekk l-ishma ghandhomx jigu mtellghin bix-xorti, jew jekk il-qsim ghandux isir b'assenjazzjoni ghal kollox jew f'parti.

(Ara **Rita Grech vs Giuseppa Zammit** deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili fil-15 ta' Lulju, 1969 [XXXIII-I-329] u **Nazzareno Fenech vs Rita Vella et** deciza fis-16 ta' Frar, 2005 minn din il-Qorti diversament presjeduta, u **Joseph Scicluna et vs Maria Calleja et** deciza fit-30 ta' Lulju 1964 mill-Imhallef Caruana Curran).

Huwa biss f'kaz ta' porzjonijiet li ma humiex ugwali li l-ligi tipprovdi ghall-assenjazzjoni u f'dan l-ahhar kaz id-decizjoni hija tal-qorti.

Illi wara ezami akkurat tar-rizultanzi fattwalli u n-nuqqas ta' ftehim, li baqa' ma sehhx ghalkemm il-kontendenti huma tnejn b'sehem indiviz bejniethom, din il-Qorti taqbel li l-immobbli mertu tal-vertenza odjerna, ghandu jigi diviz, billi iz-zewg porzjonijiet jigu assenjati bejn il-kontendenti bix-xorti u bil-hatra ta' Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv u jtella' l-polza.

Fic-cirkostanzi tqis li huwa ekwu li d-divizjoni ssir billi z-zewg porzjonijiet jigu assenjati bix-xorti.

Ghaldaqstant, din il-Qorti ma ssibx diffikulta legali jew fattwali li tadotta dan il-pjan ta' qasma, kif suggerit permezz tal-pjanta esebita Dok MS1 (ikkonfermata bhala l-ahjar pjan ta' qasma mill-Perit mahtur, il-Perit Mario Cassar), fis-sentenza taghha.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi**, billi tichad il-hames talba *stante* li l-proprjeta' hija komodament divizibbli, u tilqa' r-rimanenti talbiet tar-rikorrent kif gej:

Tiddikjara li l-kontendenti huma s-sidien ta' nofs indiviz kull wiehed, cioe` nofs (1/2) indiviz ir-rikorrenti konjugi Portelli, u nofs (1/2) indiviz l-intimat tal-immobbli f'Haz Zabbar kif deskritti dettaljatament fir-Rikors Guramentat u murija fuq il-pjan **Dok MS1 a fol 37 tal-process,** liema pjanta ghandha titqies bhala parti integrali mill-parti dispositiva ta'

din is-sentenza, u konsegwentement **tordna** d-divizjoni tal-imsemmija immobbli ~~skont~~ muri fuq il-pjan ~~ta' qasma~~ **DOK MS1** skont il-pjata ta' qasma Dok MP1 A fol 118 f'zewg porzjonijiet mmarkati rispettivament fuq dik il-pjanta bhala **Porzjoni A** u **Porzjoni B,** li **tordna** li ghandhom jigu assenjati bejn il-partijiet bix-xorti, bl-ekwiparazzjoni dovut minn min imissu porzjon B li ghandu jhallas lil min jircievi porzjon A, ekwiparazzjoni fl-ammont ta' **€58,513.50.**

Comment [d2]: Kliem imhassar u mizjud b'digriet tat-3 ta' Lulju 2018.

Comment [d3]: Kliem mizjud b'digriet tat-3 ta' Lulju 2018.

Tinnomina biex jircievi l-att ta' divizjoni lin-Nutar Dottor Ruben Casingena liema att ghandu jigi ppubblikat fit-30 ta' Mejju 2018 f'nofsinshar (12.00p.m.) fl-edifizzju tal-Qorti jew fl-ufficcju ta' l-imsemmi Nutar. Mal-att ghandha tigi annessa l-pjanta **Dok MS1** li fiha huma murija l-porzjonijiet rispettivi assenjati. Finalment il-Qorti qed tinnomina wkoll lill-**Avukat Dottor Anna Mallia** bhala kuratur deputat biex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt.

L-ispejjez jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
26 ta' April 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
26 ta' April 2018