QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Illum il-Ġimgħa, 12 ta' Ottubru, 2018

Kawża Nru: 16

Rikors Ġuramentat Nru: 208/10

Paul Azzopardi u Carmen Testa nee' Azzopardi

-vs-

Joseph Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fl-4 ta' Marzu 2010 li permezz tiegħu ġie premess:

<u>Dikjarazzoni dwar l-oġġett tal-kawża</u>

Illi l-kontendenti kollha huma l-benefiċjarji *in solidum* ta' qbiela mingħand il-Gvern ta' Malta ta' żewġ porżjonijiet raba' kif tidher mill-annessa pjanta delineata bil-kulur aħmar fl-inħawi magħrufa

bħala 'Ġnien il-Fieres', limit tar-Rabat, inkluż fl-imsemmija qbiela ukoll xi bini (Dok 'A').

Illi sallum il-kontendenti għadhom ma qasmux bejniethom l-imsemmija raba' biex b'hekk kull wieħed ikun jaf liema parti definita tiegħu biex ikun jista' jaħdimha, anzi aktar minn hekk, il-konvenut Joseph Azzopardi illum qiegħed jinsisti li jibqa' jaħdem din ir-raba' waħdu u qiegħed jirreżisti kull xorta ta' qasma bejn il-kontendenti, tant li interpellawh f'dan is-sens permezz ta' ittra tas-16 ta' Lulju 2009 li kopja tagħha qed tiġi annessa mal-preżenti bħala Dok 'B'.

Illi permezz ta' ftehim datat 18 ta' Lulju 2007 (Dok 'C') il-partijiet qablu dwar kif għandu jiġi wżat il-*garage* li jinsab f'dan it-territorju bl-attriċi Carmen Testa taċċetta li dan għandu jiġi wżat biss mill-attur Paul Azzopardi u l-konvenut Joseph Azzopardi.

Illi l-konvneut Joseph Azzopardi ma jrid jaf b'xejn u ma jridx illi dan il-*garage* jintuża mill-attur l-ieħor Paul Azzopardi, u qiegħed jirreżisti kull proposta ta' diviżjoni tal-imsemmi *garage* u benefikati oħra li jmorru miegħu, liema *garage* huwa aħjar deskritt fl-iskrittura fuq imsemmija.

Illi fil-klawsola tmienja (8) tal-imsemmija skrittura privata l-kontendenti Joseph u Paul Azzopardi rriservaw illi jekk għal xi raġunijiet ma jistgħux ikomplu taħt l-istess saqaf minħabba nuqqas ta' ftehim li jirriżulta minn nuqqas ta' rispett għad-drittijiet kif

stipulati fl-imsemmija skrittura, u fin-nuqqas li kull parti ma tkunx lesta li titrasferrixxi s-sehem tagħha, dan il-*garage* għandu jinqasam fi spazju ugwali.

Raġuni tat-Talba

Illi s-sitwazzjoni bejn l-aħwa Paul u Joseph Azzopardi saret impossibbli u ebda wieħed minnhom mhu lest li jittrasferixxi s-sehem tiegħu. L-attur Paul Azzopardi jinsisti illi dan il-*garage* għandu jinqasam bejn il-partijiet u bħala linja ta' proposta qiegħed jipproponi l-qasma annessa mal-preżenti (Dok 'D'), li hija waħda ġusta u li timmerita li tiġi implimentata.

Talba

Għaldaqstant, l-atturi għar-raġunijiet fuq imsemmija prevja kull dikjarazzjoni opportuna qegħdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tordna l-qasma tar-raba' kollha bejn it-tliet kontendenti eskluża pero' dik il-parti li tifforma mertu tal-iskrittura tat-18 ta' Lulju 2007 fuq imsemmija, u liema qasma għandha ssir b'mod li tagħmel ġustizzja mat-tliet partijiet, taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

2. Illi kontestwalment tordna u tikkundanna lill-konvenut Joseph Azzopardi sabiex ma jkomplix jokkupa dawk il-partijiet tar-raba' in kwestjoni li ma jmissux lilu skond il-qasma stabbilita mill-Perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti u għalhekk

tordnalu li joħroġ u jiżgombra minnhom fiż-żmien prefiss minn dina l-Qorti.

3. Illi senjatament għall-mertu tal-Iskrittura tat-18 ta' Lulju 2007, u dan rigwardanti l-*garage* imsemmi fl-istess, bl-art li hemm madwaru, kif deskritta fl-istess skrittura 'safejn hemm il-qasab', jiġi diviż bejn l-attur Paul Azzopardi u l-konvenut Joseph Azzopardi u dan abbażi tal-proposta ta' diviżjoni magħmula mal-preżenti, u / jew jekk jidhrilha li jkun il-każ li jkun xort' oħra, din l-Onorabbli Qorti taħtar periti nominandi biex jipproponu qasma ġusta ta' dan il-*garage* bl-artijiet ta' madwaru bejn Paul u Joseph Azzopardi.

4. U jekk ikun il-każ tordna li jsiru x-xogħolijiet kollha neċessarji taħt is-superviżjoni tal-istess periti nominandi sabiex l-imsemmi *garage* ikun diviż b'mod li kull parti jkollha l-okkupazzjoni ta' parti segregata mill-oħra tal-imsemmi *garage*.

5. Tikkundanna lill-istess Joseph Azzopardi sabiex iħallas l-ispejjeż kollha relatati mal-ħatra tal-periti nominandi nkluż jekk ikun il-każ kwalunkwe spejjeż li jkunu dovuti sabiex issir id-diviżjoni tal-imsemmi *garage*.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Lulju 2009 kontra l-konvenut, minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ppreżentata fit-11 ta' Mejju 2010 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament l-atturi jridu jindikaw taħt liema artikolu tal-liġi qiegħed jibbażaw il-pretenzjonijiet tagħhom.

2. Illi *in linea* preliminari wkoll, għalkemm parti mir-raba' in kwistjoni huwa verament bi qbiela in solidum bejn il-partijiet, parti mir-raba' huwa detenut mill-esponenti waħdu.

3. Illi fit-tieni lok, it-talbiet kif magħmula ma jistgħux jirnexxu u dan *stante* li m'huwiex ġuridikament konċepibbli illi qbiela miżmuma in solidum tiġi maqsuma u diviża jekk mhux bil-kunsens unanimu tal-partijiet kollha involuti kompriż is-sid, ċjoe' l-Kummissarju tal-Artijiet.

4. Illi għar-rigward tar-raba' l-esponenti m'għandu ebda diffikulta li ħutu jaħdmu r-raba' wkoll iżda jekk huma għażlu li ma jaħdmux r-raba', l-esponenti huwa fid-dritt li jħadmu huwa stess kif fil fatt ilu jsir dawn l-aħħar 29 sena.

5. Fir-rigward tal-garaxx, skont l-ftehim ġie pattwit li tiġi trasferita d-dgħajsa bir-reġistrazzjoni PTF 381 u l-irmiġġ relattiv favur l-esponenti u għalkemm l-esponenti ħallas l-prezz pattwit, sal-lum Paul Azzopardi ma għamilx t-transfer u konsegwentement l-ftehim tat-18 ta' Lulju 2007 ma jistax jiġi

attwat qabel ma jsir fan it-transfer u f'dan is-sens t-talba tal-atturi hija intempestiva.

6. Illi *inoltre* l-klawsola 8 tal-imsemmi ftehim m'hix vinkolanti u dan billi l-*garage* m'hix propjeta tal-partijiet.

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti m'hux qed jċaħħad lill-Paul Azzopardi milli juża l-*garage* in kwistjoni. L-ftehim imsemmi huwa fis-sens li l-*garage* jintuża kemm sabiex tidħol d-dgħajsa PTF 381 u maġenbha d-dgħajsa ta' Paul Azzopardi. L-esponenti mhux qed jċaħħad lill-Paul Azzopardi juża l-*garage* u bl-ebda mod qed jostakolah. Jekk issir id-diviżjoni tal-istess *garage*, l-esponenti ma jkunx jista' jdaħħal id-dgħajsa tiegħu billi din hija akbar milli kif pinġut mill-istess atturi fil-proposta tagħhom u għalhekk jiġi annjentat l-iskop totali tal-*garage*. L-esponenti bl-ebda mod m'hu qed iċaħħad lil Paul Azzopardi milli juża l-*garage* kif kien jagħmel qabel u jekk l-istess Paul Azzopardi mhux attwalment qed jużah dan ġara mhux minħabba li żammu l-esponent iżda għaliex l-istess Paul Azzopardi għażel li ma jużahx.

8. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat id-dokumenti esebiti;

Semgħet ix-xhieda prodotta;

Rat ir-rapport li ppreżenta l-perit tekniku A.I.C. Alan Saliba, nominat minn din il-qorti fl-udjenza tat-2 ta' Marzu 2015 sabiex jipproponi pjan ta' qasma;

Eżaminat is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Sfond:

Illi l-kontendenti huma aħwa.

Illi fir-rikors ġuramentat tagħhom, l-atturi Paul Azzopardi u Carmen Testa jippremettew illi huma għandhom *"in solidum"* flimkien ma' ħuhom il-konvenut Joseph Azzopardi, żewġ porzjonijiet raba' fl-inħawi magħrufa bħala *"Ġnien il-Fieres"*, limiti tar-Rabat, bi qbiela mingħand il-Gvern ta' Malta.

Mar-rikors ġuramentat tagħhom huma esebew *site plan*[1] li fuqu ndikaw żewġ partijiet delinejati bl-aħmar, u f'kull waħda minn dawn iż-żewġ partijiet hekk delinejati bl-aħmar hemm indikata biċċa raba' delinejata bir-roża. Ir-raba' mertu tal-kawża jikkonsisti fiż-żewġ partijiet indikati bir-roża.

L-atturi jilmentaw illi l-konvenut ħuhom qed jinsisti li jaħdem ir-raba' kollu waħdu minkejja li l-qbiela tgħajjat lit-tlett aħwa.

Ippremettew ukoll illi fit-18 ta' Lulju 2007 kien sar ftehim li permezz tiegħu t-tlett aħwa kienu qablu li l-garaxx (u xi benefikati oħra li jmorru

[1] **Dok 'A'**, fol 5

miegħu) li jinsabu fuq tali raba' għandu jintuża biss mill-aħwa subien (q ċjoe' l-attur Paul Azzopardi u l-konvenut Joseph Azzopardi) ad esklużjoni tal-attriċi Carmen Testa.

L-atturi, jew aħjar l-attur, jilmenta li l-konvenut Joseph Azzopardi ma jridx li l-garaxx jintuża minnu wkoll.

Il-kawza odjerna għalhekk hija tirrigwarda żewġ kwistjonijiet, u din il-Qorti bażikament qed tintalab tordna:

- li r-raba li hu mqabbel għandhom u għand il-konvenut *"in solidum"*, ħlief għal dik il-parti li fuqha hemm il-garaxx u l-benefikati li jmorru miegħu, jinqasam bejniethom it-tlieta, u li konsegwentement il-konvenut jokkupa biss dik il-parti li tmiss lilu skont il-qasma u mhux aktar minn hekk, u

- li l-garaxx u l-benefikati li jmorru miegħu jinqasmu strutturalment f'żewġ partijiet bejn l-attur Paul Azzopardi u l-konvenut Joseph Azzopardi.

Provi (dokumenti):

Fl-11 ta' April 1986[2] il-Kummissarju tal-Art kera *"in solidum"* lil 24 gabillott (fosthom il-kontendenti) raba' bil-kejl ta' 77,903mk irreġistrat bħala tenement nru. 50464 magħruf bħala "Ġnien il-Fieres" fil-limiti tar-Rabat bil-kera ta' Lm70.11 fis-sena, b'effett mis-16 ta' Awwissu 1985. Fuq l-istess dokument jidhru l-firem tal-bdiewa kollha bl-ammont tal-qbiela li jħallsu rispettivament għas-sehem ta' art li qiegħed għandhom. Fir-rigward tat-tlett kontendenti, jidher li inkrielhom sehem wieħed bejniethom it-tlieta: fil-fatt ħdejn l-isem ta' kull wieħed minnhom hemm indikat *"Part of Lm5.73"*.

[2] skrittura **Dok FM2**, fol 63-67

Fl-14 ta' April 1986[3] it-tliet kontendenti ġew infurmati mid-Dipartiment tal-Artijiet (tramite J. Micallef) permezz ta' ittra li b'effett mis-16 ta' Awwissu 1985 qabblilhom *"in solidum"* ir-raba' bil-kejl ta' 6370mk li jinsab f'tenement nru 50464 magħruf bħala "Ġnien il-Fieres" fil-limiti tar-Rabat. Ġew infurmati li l-qbiela tat-tenement kollu hija ta' Lm70.11 u li s-sehem tagħhom relattiv għall-parti imqabbla lilhom huwa ta' Lm5.73 mis-16 ta' Awwissu 1985, li titħallas b'lura f' Santa Marija kull sena.

Fit-3 ta' Marzu 1998[4] **Paulina Sammut** (waħda mid-diversi gabillotti, u kuġina ta' omm il-kontendenti) iddikjarat mad-Dipartiment tal-Artijiet li kienet qed iċċedi r-raba' tagħha lill-konvenut **Joseph Azzopardi u lill-mara tiegħu.**

Fil-11 ta' Lulju 2005[5] **Joseph Muscat** (wieħed mid-diversi gabillotti, u r-raġel tal-kuġina ta' Joseph Azzopardi) kiteb lill-Kummissarju tal-Artijiet fejn infurmah li xtaq li r-raba imqabbla lilu tinqaleb fuq isem il-konvenut **Joseph Azzopardi**.

Fil-25 ta' Jannar 2006[6] **Paulina Sammut** iddikjarat li kienet qed iċċedi ir-raba' li kellha bi qbiela fi "Ġnien il-Fieres" lill-**kontendenti** (u żwieġhom). Tali raba' kien reġistrat bin-numru 104747.

Fit-8 ta' Frar 2006[7] il-kontendenti nfurmaw lil Martin Bajada (mid-Dipartiment tal-Artijiet) bid-dikjarazzjoni li għamlet Paulina Sammut, u

[3] ittra a fol 48
[4] fol 269
[5] ittra a fol 263
[6] Dikjarazzjoni a fol 126
[7] Ittra Dok 'X', fol 125

ċjoe' li kienet qed iċċedi l-qbiela li kellha lilhom.

Fl-10 ta' Jannar 2007[8] id-Direttur tal-Artijiet (tramite Vincent Gilson) kiteb lill-konvenut u għarrfu li biex il-gabillotti Joseph Muscat u Paula Sammut iċedu r-raba' rispettiva tagħhom lilu, kien neċessarju li l-gabillotti l-oħra jiddikjaraw li ma jsibux oġġezzjoni.

Fit-18 ta' Lulju 2007[9] l-attur u l-konvenut iltaqgħu fil-preżenza tat-tabib Dr Joseph Ferriggi (li jiġi minnhom u kien qed jagħmilha ta' medjatur bejniethom) u għamlu skrittura li permezz tagħha sar ftehim fir-rigward ta' dgħajsa u ftehim fir-rigward tal-garaxx fuq imsemmi:

- **dwar id-dgħajsa** (PTF-381) proprjeta' tal-aħwa Paul u Joseph Azzopardi, ġie miftiehem li Joseph Azzopardi jixtri s-sehem ta' ħuh Paul Azzopardi għall-prezz ta' Lm6,000 biex b'hekk id-dgħajsa tiġi proprjeta' ta' Joseph Azzopardi;

- **dwar il-garaxx u l-art tal-madwar li hija mdawra bil-*gate* u qasab** (indikat bħala li hu mibni fuq proprjeta' tat-tlett aħwa[10]) ġie miftiehem *(inter alia)* li dan għandu jiġi wżat mill-aħwa subien Paul u Joseph Azzopardi biss, fi spazju ugwali, u li lil oħthom Carmen Testa, kienu lesti li jikkumpensawha bi proporzjon ta' art meta jsir il-qsim tal-għalqa fil-futur[11].

Għalkemm ġie dikjarat li l-ftehim intlaħaq bejn l-attur Paul Azzopardi u l-konvenut Joseph Azzopardi, l-iskrittura effettivament ġiet iffirmata mit-tlett aħwa (ċjoe' l-kontendenti fil-kawża odjerna) u mit-tabib Ferriggi.

---

[8] Ittra a fol 264
[9] skrittura **Dok 'C'**, fol 7-9
[10] klawsola 9
[11] L-attur Paul Azzopardi mar-rikors ġuramentat ippreżenta **Dok 'D'** (fol li hija proposta ta' kif għandu jinqasam il-garaxx)

Fid-29 ta' Awwissu 2007[12] il-konvenut ġie nfurmat mid-Dipartiment tal-Artijiet (tramite Vincent Gilson) li b'effett mis-16 ta' Awwissu 2006 ġie rikonoxxut *"in solidum"* flimkien ma' oħrajn fuq parti mir-raba' tal-Gvern tenement nru. 50464 magħruf bħala *"1st portion of Land Ġnien Fieres – Rabat"* minflok is-sinjorina **Paola Sammut** u *"li l-kejl tal-parti tiegħek huwa ta' cirka 3185mk u l-ħlas tal-qatgħa huwa ta' Lm2.87 (€6.69) fis-sena li jitħallsu b'lura mis-16 ta' Awwissu 2006."* **Din l-ittra pero' ġiet imħassra b' ittra tal-1 ta' Diċembru.**

Fid-29 ta' Awwissu 2007[13] id-Dipartiment tal-Artijiet ħareġ riċevuta ta' qbiela fuq isem il-konvenut **Joseph Azzopardi** fl-ammont ta' Lm3.54 (€8.25). Dan jidher li jirrappreżenta l-qbiela tal-artijiet li kienu oriġinarjament għand **Joseph Muscat** (0.67c) u **Paola Sammut** (Lm2.87). Għalhekk jidher li f'dak l-istadju d-Dipartiment kien irrikonoxxa lill-konvenut bħala s-suċċessur fil-qbiela ta' Joseph Muscat u Paola Sammut.

Fl-4 ta' Settembru 2007[14] Paola Sammut reġgħet għamlet dikjarazzjoni li kienet qed tħalli l-parti tar-raba' mqabbla lilha minn "Ġnien il-Fieres" lill-konvenut.

Fl-1 ta' Diċembru 2008[15] it-tliet kontendenti ġew infurmati mid-Dipartiment tal-Artijiet (tramite Vincent Gilson) li b'effett mis-16 ta' Awwissu 2006 ġew rikonoxxuti *"in solidum"* flimkien ma' oħrajn fuq

[12] ittra a fol 305
[13] fol 265
[14] fol 268
[15] ittra a fol 47

parti mir-raba' tal-Gvern tenement nru. 50464 magħruf bħala *"1st portion of Land Ġnien Fieres – Rabat"* minflok is-sinjorina Paola Sammut, u li għalhekk il-kejl tal-parti tagħhom *"issa huwa ta' ċirka 9555 metri kwadri, u l-ħlas ta' din il-qatgħa huwa ta' €20.04*[16] *fis-sena li jitħallsu b'lura mis-16 ta' Awwissu 2006."* Ġie enfasizzat li *"**Din l-ittra tħassar l-ittra mibgħuta fid-29 ta' Awwissu 2007**"*, ċjoe' fejn kien ġie oriġinarjament rikonoxxut il-konvenut Joseph Azzopardi biss.

Fis-16 ta' April 2009[17] Grace Azzopardi, li tiġi omm il-kontendenti, iddikjarat illi xi ħamsa u tletin sena ilu kienet għaddiet ir-raba' li kellha bi qbiela fl-art "Ġnien il-Fieres" lit-tliet uliedha sabiex din tinħadem minnhom. Iddikjarat li kuġinitha Paola Sammut kienet ukoll għaddiet biċċa raba oħra fl-istess art.

Il-*print out*[18] maħruġ mid-Direttorat tal-Artijiet datat 16 ta' Novembru 2010, (u l-annotamenti fuqu li saru mix-xhud Frank Mizzi) huwa lista tal-kirjiet kollha li hemm fir-rigward ta' tenement 50464. Minn dan il-*print out* jirriżulta li t-tlett kontendenti għandhom bi qbiela *"in solidum"* raba' bil-kejl ta' 9555mk, filwaqt li l-konvenut għandu bi qbiela raba' ieħor bil-kejl ta' 749mk (li akkwista mingħand gabillott preċedenti, Joseph Muscat).

Provi (xiehda):

Frank Mizzi (Enforcement Co-Ordinator, Dept. Govt. Property

[16] Ir-raba' li diġa kellhom il-kontendenti kellha qbiela ta' Lm5.73 (€13.35) u r-raba' ta' Paola Sammut (skont Dok 'FM2') kellha qbiela ta' Lm2.87 (€6.69). Għalhekk it-total jiġi €20.04
[17] Dikjarazzjoni quddiem in-Nutar Pierre Falzon, **Dok 'GA'**, fol 54
[18] **Dok 'FM3'**, fol 68 et seq,

Division).

Frank Mizzi, prodott mill-atturi[19], ippreżenta pjanta tar-raba' li kien ġie mqabbel lill-24 gabillott fl-1985[20]. Din fil-fatt hija l-istess pjanta li l-atturi esebew mar-rikors ġuramentat tagħhom (Dok 'A') u li fuqha mmarkaw il-partijiet li huma bi qbiela għandhom. Huwa spjega li għalkemm it-tenement 50464 hija mqabbla lil diversi gabillotti *"in solidum"* kienet tkun problema li biex ic-Chief Tenant jiġbor ta' kulħadd allura fl-1958 kien sar *"questionnaire"* u kulħadd iddikjara r-raba' li għandu u beda jħallas il-qbiela skont tali raba' li għandu (kif fil-fatt jidher fl-iskrittura tal-1986 fuq imsemija). Spjega li min iċedi lil uliedu m'għandux bżonn il-firem tal-ko-inkwilini l-oħra, iżda min iċedi lil xi ko-inkwilini għandu bżonn il-firem tal-ko-inkwilini l-oħra.

Martin Bajada (mid-Dipartiment tal-Artijiet)

Martin Bajada xehed[21] illi t-territorju (ta' Ġnien il-Fieres) huwa kbir u hemm diversi nies rikonoxxutu fuqu *"in solidum"* fosthom il-kontendenti aħwa Azzopardi. Xehed li minn investigazzjonijiet li huwa għamel jaf li xi ħadd mill-konvenuti mhux qed iħalli lill-ieħor jaħdem il-parti tiegħu. Pero' enfasizza li din il-ħaġa ma jidħolx fiha d-Dipartiment. Mistoqsi jekk id-Dipartiment joġġezzjonax f'każ li xi gabilotti jaqsmu bejniethom, wieġeb fin-negattiv. Mistoqsi imbagħad speċifikatament mill-Qorti jekk id-Dipartiment jirrikonoxxix diviżjoni wieġeb li: *"Imma biex iħallsu biss għax minn in solidum qatt ma tista' tinfired."*

[19] 9 ta' Diċembru 2010, fol 86 *et seq*
[20] Dok 'FM1', fol 62
[21] 4 ta' Mejju 2011, fol 112 *et seq*

Kompla jgħid li:

"Diment li huwa in solidum id-Dipartiment ma jidħol xejn, jekk ħa ssir diviżjoni tiġi aċċettata diviżjoni kif diġa' għidt skont l-area okkupata pro rata tal-kera oriġinali imma l-in solidum qatt ma jista' jinfired…

… Saħansitra anke jekk iridu jibnu kamra fil-parti li qed jaħdmu. Biex jibnu kamra, biex jibnu vaska, biex jagħmlu spira, irid bilfors il-firem tal-ko-inkwilini kollha."

F'xiehda sussegwenti[22], mistoqsi x'inhi l-attitudni tad-Dipartiment jekk persuni jagħmlu ftehim (ta' diviżjoni) bejniethom wieġeb:

"Xejn, aħna ġieli jkun hemm każijiet fejn għandi in solidum sħiħ u jagħmlu diviżjoni biex jiddikjaraw dawk il-partijiet li qegħdin jaħdmu li jkun relatat ukoll mal-ħlas dovut, pero' jekk ikun hemm parti mill-in solidum stess u jagħmlu ftehim bejniethom biex jaqsmu u jidentifikaw liema jaħdmu bejniethom għalkemm ħa jibqa' in solidum huma … li huma qed jiddikjaraw li ħa jaħdmu, u l-ko-inkwilini l-oħra ma jidħlux fiha din il-biċċa xogħol għax dan mhux kwistjoni ta' trasferiment."

<u>Dr Joseph Ferriggi</u> (medjatur)

It-tabib Joseph Ferriggi prodott mill-atturi xehed[23] illi l-kontendenti jiġu minnu, u li peress li kien hemm disgwid bejniehom kien għamilha ta' medjatur biex jipprova jirranġa s-sitwazzjoni. Ikkonferma li l-iskrittura tat-18 ta' Lulju 2007 irrediġiha hu. Mistoqsi għaliex l-għalqa li fuqha huwa mibni l-garaxx ġie ndikat bħala li huwa proprjeta' tat-tlett aħwa meta fil-fatt huwa għandhom bi qbiela biss, qal li huwa *"mhux bniedem legali"* u li jekk hemm xi affarijiet legalment skorretti *"niskuża ruħi"*. Fil-fatt ikkonferma li l-art li fuqha hemm il-garaxx qegħda għand l-aħwa

[22] 15 ta' Novembru 2011, fol 129 *et seq*
[23] 30 ta' Ġunju 2010, fol 32 *et seq*

bi qbiela, u li allura mhix proprjeta' tagħhom. *"Iva naf li bi qbiela jiġifieri, nista' nikkorreġiha issa ."* Qal ukoll li għalkemm Joseph Azzopardi għaddielu l-flus tad-dgħajsa u hu għadda l-flus (ċekk) lil Paul Azzopardi, dan baqa' ma taħx iċ-ċwievet u ma sarx it-transfer minħabba pendenza bejniethom.

<u>Paul Azzopardi</u> (attur)

L-attur Paul Azzopardi xehed[24] illi r-raba' li hu u ħutu għandhom bi qbiela ġej min-naħa ta' ommhom. Spjega li sa minn ċkunithom jiftakar ir-raba' jintuża għall-użu personali tagħhom. Qal li peress li matul iż-żmien kienu akkwistaw muturi tal-ħart, bexx, eċċetra, hu u ħuh (il-konvenut Joseph Azzopardi) kienu bnew <u>garaxx</u> biex ipoġġuhom fih u kienu anke jqegħdu l-lanċa f'dan il-garaxx. Xehed li kien inqala' disgwid bejniethom u fit-18 ta' Lulju 2007 kienu waslu għal ftehim bil-għajnuna tat-tabib Ferriggi. Ippreċiża li għalkemm hu u ħuh ma kinux ftehmu li l-garaxx jinqasam min-nofs, qablu li kellhom jirrispettaw id-drittijiet ta' xulxin u kull wieħed ikollu parti fejn iqiegħed l-affarijiet tiegħu, iżda d-diżgwid kompla. Spjega li kien għalhekk hu baqa' jirreżisti li jagħmel it-transfer tas-sehem tiegħu tal-lanċa għal fuq ħuh skont il-ftehim. Aċċenna għall-fatt li fl-iskrittura li għamlu ftehmu li jekk minħabba nuqqas ta' ftehim ma jkunux jistgħu ikomplu taħt saqaf wieħed (tal-garaxx) allura l-garaxx għandu jinqasam fi spazju ugwali (klawsola 8). <u>Huwa għalhekk ipprepara proposta tal-qasma tal-garaxx (kif jidher minn Dok 'D'[25]) b'mod li l-biċċa l-kbira (indikata bil-blu) jeħodha ħuh il-konvenut, filwaqt li hu jieħu l-parti r-roża li hija iżgħar</u>. Qal li fil-preżent

[24] 23 ta' Frar 2011, fol 96 *et seq*
[25] fol 11

l-art qed jokkupaha kollha l-konvenut, bil-garaxx b'kollox.

(Din il-Qorti tosserva li fil-mori tal-kawża ġiet ippreżentata pjanta oħra da parti tal-atturi (jew aħjar, l-attur) ta' kif għandu jinqasam il-garaxx, u ċjoe' kif indikat fil-pjanta "Anness 7"[26]. Jekk wieħed iqabbel il-pjanta Dok D li kienet annessa mar-rikors ġuramentat mal-pjanta "Anness 7", jinnota li fil-pjanta "Anness 7", il-parti li qed jippretendi li jieħu l-attur hija ikbar minn dik il-parti ndikata bir-roża fil-pjanta Dok 'D'. Madanakollu il-parti li l-attur qed jippretendi li għandu jieħu l-konvenut hija l-istess fiż-żewġ pjanti.)

Carmen Testa (l-attriċi)

Carmen Testa xehdet[27] li fir-rigward tar-raba' li għandhom bi qbiela qatt ma kellhom problemi. Qalet li ommha u missierha dejjem kienu jaħdmu flimkien u kienu ħaġa waħda u li minn meta kienu żgħar kull wieħed minnhom kien jagħmel dak li hu addattat għalih u dejjem kienu unjoni waħda. Kompliet tgħid li l-inkwiet beda' meta miet il-missier fl-2004. Qalet li kienet tavviċina lil ħuha l-konvenut u tgħidlu li wasal iż-żmien li jaqsmu biex kulħadd ikun jaf fejn hi l-parti tiegħu iżda hu ma kienx ikun irid. Anzi qalet li darba minnhom waqt li kienet għand ommha kien daħal u qal li l-għalqa hija tiegħu li jagħmel li jgħid hu. Mistoqsija dwar il-kejl tar-raba' qalet li hemm tmien tomniet.

Grace Azzopardi (omm il-kontendenti)

[26] fol 307
[27] 25 ta' Jannar 2012, fol 144 *et seq*

Grace Azzopardi fl-affidavit tagħha xehdet[28] li fis-16 ta' Awwissu 1985 hi u żewġha dawru r-raba fuq it-tlett uliedhom (il-kontendenti) u fil-fatt ġew rikonoxxuti mid-Dipartiment tal-Artijiet. B'referenza għas-*site plan* Dok 'G'[29] (li fuqha hemm indikati bir-roża l-istess biċċtejn art li huma indikati fis-*site plan* anness mar-rikors ġuramentat) spjegat li fuq waħda mill-biċċtejn art hemm żewġt ikmamar, indikati (1) u (2) fuq l-istess *site plan*. Qalet li dik immarkata (1) inbniet minn żewġha u l-attur Paul Azzopardi fl-1975 u fiha jitpoġġew l-għodda u l-mutur tal-ħart, filwaqt li dik immarkata (2) hija kamra antika fi stat ħażin li uliedha s-subien kienu irranġaw u kienu jużawha biex ipoġġu l-inbid u xi prodotti li jaqilgħu bħall-patata.

<u>Theresia Azzopardi</u> (bint l-attur Paul Azzopardi)

Theresia Azzopardi xehdet[30] li fiż-żmien tax-xiehda tagħha kellha 25 sena, u tiftakar li kienu jkunu fir-raba bħala familja waħda. Qalet li zijuha, il-konvenut Joseph Azzopardi fil-fatt il-parrinu tagħha. Tiftakar lil missierha jibni l-garaxx meta kienet iżgħar. Qalet li taf bil-ftehim li kien sar fil-preżenza tat-tabib Ferriggi. Qalet li l-garaxx huwa kemm ta' missierha Paul kif ukoll ta' zijuha l-konvenut Joseph. Qalet li l-aħħar li marret fil-garaxx kien propju dak ix-xahar tax-xiehda tagħha, u qalet li kien imbarrat bl-affarijiet ta' zijuha. Qalet li ilha ma tara lil missierha jaħdem ir-raba' xi tliet snin, jew sentejn, kemm ilhom li ngħalqu il-kmamar mill-konvenut sabiex (skont hi) ma jersqux iktar 'l hemm. (Ix-xhud esebiet ħames ritratti li juru l-garaxx qed jinbena, u wkoll l-istat tal-

---

[28] Affidavit **Dok 'GA1'**, fol 155
[29] **Dok 'G'**, fol 162
[30] 28 ta' Mejju 2012, fol 168 *et seq*

garaxx illum)[31].

<u>Keith Testa (bin l-attriċi Carmen Testa)</u>

Keith Testa xehed[32] li fiż-żmien tax-xiehda tiegħu kellu 20 sena. Qal li minn meta kien żgħir kien imur fir-raba', iżda dawn l-aħħar sentejn ma baqgħux imorru regolarment biex jevitaw il-ġlied. Qal li l-konvenut sakkrilhom il-kamra tal-għodda u l-kamra tal-inbid u b'hekk m'għandhomx aċċess għalihom. Xehed li hemm garaxx kbir li pero' nbena miz-zijiet tiegħu l-attur Paul u l-konvenut Joseph u li biex ikollu aċċess għaċ-ċavetta jrid jitlobha lilhom, peress li ommu Carmen Testa m'għandhiex mill-garaxx.

<u>Carmen Azzopardi</u> (mart l-attur Paul Azzopardi)

Carmen Azzopardi xehdet li kemm ilha taf lill-familja ta' żewġha (mill-1981) dejjem tiftakarhom imorru fir-raba' u kienu kollha jiftehmu u jaħdmu flimkien. Tiftakar li kien hemm żewġt ikmamar antiki u tiftakar il-garaxx il-kbir jinbena minn żewġha Paul u ħuh il-konvenut Joseph. Qalet li darba minnhom żewġha mar ir-raba' u sab lill-konvenut b'gaffa iħammel biċċa art u waqqfu, u li minn hemm beda nuqqas ta' qbil kbir. Spjegat li kien intervjena t-tabib Ferriggi biex iwassalhom għal ftehim.

<u>Joseph Azzopardi</u> (konvenut)

Il-konvenut Joseph Azzopardi fix-xiehda tiegħu in subizzjoni[33] xehed illi l-atturi qatt ma ħadmu r-raba', u li *invece* dejjem ħadmu hu, u li waqaf għaliex waqqfuh l-atturi sentejn qabel. Qal li għalkemm il-Kummissarju

---

[31] ritratti **Dok 'TA1' sa 'TA5'** jinsabu fl-involokru a fol 167
[32] 28 ta' Mejju 2012, fol 186 *et seq*
[33] 30 ta' Ġunju 2010, fol 27 *et seq*

tal-Artijiet joħroġ riċevuta tal-qbiela fuq it-tlett aħwa, dejjem hu kien iħallas il-qbiela.

Joseph Azzopardi reġa' xehed sentejn u nofs wara.[34] Ikkonferma li t-territorju art ta' "Ġnien il-Fieres" li hija mqabbla lil diversi gabillotti. Qal li missieru kien jidher bħala wieħed mill-gabillotti u meta marad għaddih lit-tliet uliedu. Qal li mill-1984 sa llum dejjem ħa ħsieb ir-raba' hu, ħallas il-qbiela hu u li ħutu l-oħra la qatt ħadmuha u lanqas ħallsu l-qbiela. Semma li kellhom kamra għall-għodda u wara li l-missier telaq ir-raba' huwa bena garaxx bl-għajnuna ta' ħuh l-attur. Qal li kellhom dgħajsa bi sħab u meta inbena l-garaxx inbena b'daqs speċjali biex joqogħdu fih l-affarijiet tar-raba' u wkoll id-dgħajsa. Qal li kien hemm id-disgwid bejniethom fuq id-dgħajsa u finalment ftehmu bl-intervenzjoni tat-tabib Ferriggi fis-sens li huwa jixtri s-sehem ta' ħuh Paul għall-prezz ta' Lm6,000. Jilmenta pero' li għalkemm tah il-flus, ma taħx iċ-ċwievet u ma sarx it-transfer għal fuq ismu. Qal li l-garaxx ma jistax jinqasam min-nofs għax sar għad-dgħajsa, u il-garaxx fih 22 pied wisgħa u d-dgħajsa fiha 12.5 pied wisgħa. Fil-fatt xehed illi li kieku Paola Sammut ma ċeditlux ir-raba' li kellha tmiss ma' tagħhom ma kienx ikun jista' jagħmel il-garaxx għaliex ma kienx ikun hemm fejn tidħol. Spjega li fl-1998 Paola Sammut kienet marret miegħu d-Dipartiment tal-Artijiet u ċedietlu r-raba' li kellha mill-Ġnien ta' Fieres[35]. Pero' xehed li għalkemm kien talab lid-Dipartiment tal-Artijiet biex din iddur fuqu sab ħafna problemi. Finalment qal li ġab il-firem tal-bdiewa kollha li għandhom ir-raba' in *solidum* (ħlief ta' waħda) u r-raba' daret fuqu fl-

[34] 3 ta' Diċembru 2012, fol 212 *et seq*
[35] **Dok 'JA1',** fol 208

2006[36]. Qal pero' li għalkemm ħallas il-qbiela ta' sentejn fuqha, ġie imbagħad infurmat li l-qbiela kienet ġiet fuq l-aħwa kollha[37].

F'xiehda sussegwenti[38] xehed illi r-raba' huwa maħdum kollu minnu, u dejjem kien maħdum minnu mill-1985, peress li hu *part-time farmer*. Qal li l-garaxx suppost għamlu għalih personali u fil-fatt id-dawl fih huwa tiegħu personali (il-*meter* huwa fuq ismu). Muri l-pjanta Dok 'A' a fol 5, li annessa mar-rikors ġuramentat tal-atturi, filwaqt li qabel li l-parti mmarkata bl-aħmar skur hija tal-bdiewa kollha *(in solidum*), sostna li l-parti mmarkata bir-roża mhix immarkata sewwa għaliex hemm fejn hu tal-familja (jiġifieri fejn jaħdem hu) u hemm fejn ma jaħdimx hu. Qal li għandu pjanti oħra *invece*[39] li juru fejn hu tagħhom u fejn hu mhux tagħhom. B'riferenza għal Dok 'X1' spjega għaliex din hija mmarkata b'varji kaxxi u varji kuluri. Skont hu: il-partijiet immarkati bl-isfar ġejjin minn ta' Paula Sammut, il-partijiet immarkati bir-roża huma in komuni ma' ħutu, u l-partijiet bl-istripes fuq l-abjad ġejjin minn ta' Joseph Muscat. Dwar il-ftehim tal-2007 qal li minkejja li lil ħuh Paul għaddielu l-flus tas-sehem tiegħu mid-dgħajsa (qal li l-ħlas sar fl-għassa tal-Pulizija) it-transfer baqa' ma riedx jagħmilulu.

Kontro-eżaminat[40] qal li huwa għamel seba' snin jgħin lil missieru jaħdem l-art u imbagħad fl-1985 wara li missieru ġie *boarded out* huwa baqa' jaħdmu hu, dejjem waħdu. Qal li huwa lest li lil ħutu jagħtihom

---

[36] jidher li qed jirreferi għall-ittra tad-29 ta' Awwissu 2007
[37] jidher li qed jirreferi għall-ittra tal-1 ta' Diċembru 2008, li fil-fatt ħassret l-ittra tad-29 ta' Awwissu 2007
[38] 20 ta' Marzu 2013, fol 236 *et seq*
[39] **Dok 'X2'**, u **Dok 'X1'**, a fol 234 u 235
[40] 7 ta' Ottubru 2013, fol 245 *et seq*

biċċa fejn jaħdmu, imma *"mhux jeħduli l-garaxx"*. Qal li l-ftehim li sar quddiem it-tabib Ferriggi mhux be ħsiebu jkomplih.

Aċċess

Fil-11 ta' Marzu 2014 il-Qorti aċċediet fuq l-ambjenti in kwistjoni. Intweriet il-garaxx li dwaru hemm diżgwid bejn Paul u Joseph Azzopardi. L-attur Paul Azzopardi kkonsenja ċ-ċavetta tad-dgħajsa lill-konvenut Joseph Azzopardi.

Rapport tal-perit tekniku A.I.C. Alan Saliba:

Il-perit Alan Saliba ippreżenta Pjan ta' Qasma (Dok 'ASP')[41]. Kif wieħed jista' jara minn dan id-dokument:

- il-pjan tal-qasma jirrigwarda ż-żewġ biċċiet art delinejati bir-roża fuq il-pjanta Dok 'A' annessa mar-rikors ġuramentat (waħda kbira u oħra żgħira fuq in-naħa l-oħra tal-wied); u

- il-garaxx ma jinsabx fuq waħda mill-imsemmija biċċtejn, iżda 'l barra minnhom, viċin tal-biċċa l-kbira.

Il-perit ikkonstata li l-biċċa l-kbira fiha madwar seba' tomniet (7T) u tinkludi żewġt ikmamar immarkati (1) u (2), filwaqt li l-biċċa ż-żgħira, li tinsab fuq in-naħa l-oħra tal-wied, fiha madwar tomna (1T). Osserva wkoll li fil-kamra numru (1) hemm servizz tad-dawl għalkemm dan proprjament jinsab fil-garaxx fuq isem l-intimat, u li hemm ilma naturali

[41] Dok 'ASP', fol 365

permezz ta' ħofra fit-tafal u ġiebja.

Huwa qasam il-parti l-kbira f'tlett porzjonijiet (A, B u C), u spjega li peress li l-porzjonijiet A u C jinkludu l-kmamar (1) u (2) rispettivament, min jieħu l-porzjon tan-nofs (ċjoe' l-porzjon B) għandu jiġi assenjat ukoll it-tomna fuq in-naħa l-oħra tal-wied, biex tpatti għan-nuqqas ta' kamra.[42]

Huwa enfasizza li l-konfini eżatti bejn dawn il-porzjonijiet jistgħu jiġu stabbiliti biss wara li jkunu magħrufa definittivament il-konfini tar-raba' fil-kwistjoni u wara li jitħejja *survey* minn *surveyor*.

<u>Meta xehed in eskuzzjoni</u>[43] enfasizza li huwa għamel il-pjan tal-qasma fir-rigward tal-biċċtejn art delineati bir-roża fil-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni (**li skont l-atturi hija l-art li l-kontendenti għandhom bi qbiela in solidum mingħand il-Gvern**). Enfasizza wkoll li l-garaxx effettivament ma jinsabx fuq tali partijiet indikati bir-roża fuq il-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni. *"Ma rajtx it-territorju kollu tar-Rabat. Rajt it-territorju li għandhom f'idejhom bi qbiela. It-territorju l-ieħor li qiegħed bi qbiela fuq terzi, fosthom fejn hemm il-garaxx, ma dħaltx fih. Mhux fil-mertu ta' din il-kawża."*

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>

<u>It-talba tal-atturi biex tinqasam il-qbiela li għandhom in komuni mal-konvenut</u>

[42] Huwa spjega li kamra f'inħawi simili barra miż-żona ta' żvilupp tiswa bħala użu daqs it-tomna raba' li tinsab fuq in-naħa l-oħra tal-wied.
[43] 15 ta' Novembru 2017, fol 400 *et seq*

Il-konvenut fl-**ewwel** eċċezzjoni tiegħu nsista li l-atturi jindikaw taħt l-liema artikolu tal-liġi qed jibbażaw it-talba tagħhom, u fit-**tielet** eċċezzjoni tiehu sostna li mhux ġuridikament konċepibbli li qbiela miżmuma *"in solidum"* tiġi maqsuma u diviża jekk mhux bil-kunsens unanimu tal-partijiet kollha, inkluż is-sid (li huwa l-Kummissarju tal-Artijiet).

F'dan ir-rigward din il-qorti tagħmel riferenza għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell Superjuri fil-kawża fl-ismijiet "Vincenza Barbara et vs Raymond Camilleri et"[44]. F' din il-kawża l-atturi kienu talbu *(inter alia)* li għalqa imqabbla indiviżament mill-Gvern għand il-kontendenti (lkoll aħwa) tinqasam f'erba' partijiet ugwali. Il-konvenut huhom kien *(inter alia)* eċċepixxa li hija insostenibbli t-talba tagħhom għaliex l-ebda gabillott m'għandu dritt li jitlob id-diviżjoni ta' qbiela indiviża *stante* li kirja agrikola hija indiviżibbli mingħajr il-kunsens tas-sid. Il-Qorti tal-Appell Superjuri osservat li l-għalqa in kwistjoni kienet fil-fatt proprjeta' tal-Gvern, amministrat mill-Uffiċċju Konġunt (li kien ukoll konvenut fil-kawża), u li l-Uffiċċju Konġunt ma għaddiex għar-rikonoxximent definittiv ta' xi ħadd partikolari mill-kontendenti. Fost diversi kunsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti tal-Appell Superjuri, hija irriteniet hekk (enfasi ta' din il-qorti):

"Lanqas, imbagħad ma tista' ssegwi l-interessament tal-appellanti dwar l-allegat preġudizzju li jista' jsofri s-sid, meta, kif jirriżulta ma jidhirx li dan hu tant preokkupat bil-fatt tal-qasma bejn l-aħwa tal-għalqa lokata, tant li lanqas indenja ruħu jwieġeb għall-azzjoni proposta. Dan forsi

[44] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2004, Imħallef Philip Sciberras

anke għaliex, kif notorjament magħruf, fil-prattika l-inkwilini ta' apprezzament ta' raba spiss jirrikorru għall-modus operandi tal-qasma biex wara mewthom possibilment jevitaw kwistjonijiet u attriti żejda bejn l-eredi tagħhom. Effettivament jidher li għall-Uffiċċju Konġunt dak li l-aktar jinteressah hu li jibqa' jirċievi mingħand id-diversi ko-inkwilini l-istess ammont ta' qbiela li kien qabel jirċievi mingħand kerrej wieħed; f'dan il-każ mingħand missier il-kontendenti;

Lanqas ma tara kif il-konvenuti appellant jistgħu jippretendu li l-għalqa titħalla fi stat ta' indiviżjoni, meta din tkun tirriżulta kommodament diviżibbli, kontra l-volonta` tal-atturi sempliċiment għax jippretendu li jkunu preġudikati fi żmien futur għax ma jkunux jistgħu jeżerċitaw xi drittijiet ta' preferenzi fuqha fil-każ ta' xi diżinteressament tal-ko-inkwilini. Issa apparti l-fatt illi l-iskop tal-appellanti kien dak manifest illi jiġu huma rikonoxxuti titolari tal-qbiela tal-għalqa kollha, ad esklużjoni tal-atturi, ma jidhirx lanqas illi l-appellanti jistgħu jew għandhom dritt jostakolaw il-qasma tal-għalqa fuq il-bażi tar-raġonament ventilat minnhom. Tutt' al piu' l-materja, kif sottomess minnhom bit-tieni eċċezzjoni, tikkonċerna lil sid il-fond, u dan kif ġja' ingħad, ma qanqal l-ebda oppożizzjoni għal tali qasma. ***<u>Jibqa' l-fatt illi fir-rapport intern bejn il-kontendenti ma hemm xejn x'jimpedixxi, la fattwalment u lanqas ġuridikament, milli ssir id-diviżjoni mitluba</u>****. Dan anke jekk minn tali diviżjoni jinbtu rapporti oħra bejniethom, res inter alios acta għal sid il-fond. Ad exemplum, drittijiet ta' passaġġi neċessarji.*

Ingħad fis-sentenza a <u>Vol XXVI P II p 254</u> illi "il fatto pero'della suddivisione delle stesse terre (art proprjeta` tal-Gvern) *tra piu` conduttori, o tra piu` detentori, se non col consenso, certo senza opposizione, del proprietario locatore, puo indurre a creare tra gli stessi conduttori o detentori delle diverse porzioni tali rapporti quali potrebbero sorgere da una servitu' costituita tra due fondi di proprietario diverso." Issokta jigi preċiżat illi "għaldaqstant id-detentur ta' wahda minn dawk il-porzjonijiet ta' raba' tal-Gvern hekk diviżi jista' jaġixxi kontra d-detenturi tal-porzjonijiet l-oħra b'dawk l-azzjonijiet li l-proprjetarju ta' fond jista' jeżerċita' kontra l-proprjetarju ta' fond iehor" (<u>Kollez. Vol. XXXIII P II p 114</u>);*

Is-suespost ġie rifless mhux għax dan kien meħtieġ li jsir f'din il-kawża ġjaladarba s'issa l-ebda diviżjoni għadha ma saret fiżikament tal-għalqa

iżda sempliċement biex jintwera ***illi tali diviżjoni hi possibbli bejn diversi ko-inkwilini tal-istess biċċa raba' anke bl-akkwiexxenza taċita tas-sid jew mingħajr l-oppożizzjoni tiegħu****. Inoltre, biex jiġi illustrat ukoll ir-rapporti ġodda li kapaċi jinħolqu bejn iddiversi ko-inkwilini bil-fatt tad-diviżjoni. Diviżjoni li tibqa' ġuridikament possibbli, li tista' ssir bla diskapitu, anke bl-intervent tal-Qorti ta' ġurisdizzjoni inferjuri, trattandosi ta' diviżjoni ta' art lokata. Anke allura l-aggravju fuq dan il-punt qed jiġi miċħud."*

Issa għalkemm sid l-art (id-Direttur tal-Artijiet) mhux parti fil-kawża odjerna, ir-rappreżentant tiegħu, Vincent Gilson, fix-xiehda tiegħu għamilha ċara li d-Dipartiment tal-Artijiet ma joġġezzjonax jekk gabillotti li għandhom raba' mqabbel għandhom *in solidum* (bħalma huma l-kontendenti) jaqsmu bejniethom. *Inoltre* ppreċiża li l-firem ta' gabillotti oħra li għandhom raba' oħra *in solidum* ma' dak li għandhom it-tlett kontendenti in *solidum* bejniethom tkun neċessarja jekk ikun ser isir xi trasferiment (li mhux il-każ). Mix-xiehda tiegħu jirriżulta li jekk issir diviżjoni tal-art imqabbla *in solidum* bejn il-kontendenti aħwa Azzopardi din tiġi aċċettata u l-qbiela imbagħad titħallas *pro rata* tal-kera oriġinali.

Fid-dawl ta' dan kollu l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet huma infondati.

Il-Pjanta Dok 'A', li fuqha hija bbażata l-kawża, hija ħażina

Fit-**tieni** eċċezzjoni tiegħu il-konvenut sostna li għalkemm parti mir-raba' mertu tal-kawża huwa verament bi qbiela in *solidum* bejn il-partijiet, parti mir-raba' huwa detenut minnu waħdu. *Inoltre* (kif fuq spjegat) fix-xiehda tiegħu sostna li l-pjanta Dok 'A' hija żbaljata. Qal li r-raba' mertu tal-kawża (ċjoe' dak indikat bir-roża fuq il-pjanta Dok 'A') jinkludi proprjeta' li qegħda bi qbiela għand terzi u jeskludi proprjeta' li

hija bi qbiela għandhom.

Issa skont ma jirriżulta mill-provi:

(1) Il-qbiela li il-kontendenti aħwa Azzopardi għandhom in komuni, jinkludi dak li ċeditilhom Paola Sammut (il-kuġina t'ommhom). Għalkemm fl-1998 hija kienet iddikjarat li qed iċċedi r-raba' lill-konvenut biss, fl-2006 iddikjarat li kienet qed iċċediha lill-kontendenti kollha; u għalkemm fl-2007 id-Dipartiment tal-Artijiet irrikonoxxa lill-konvenut bħala l-inkwilin il-ġdid tar-raba' ta' Paola Sammut b'effett mis16 ta' Awwissu 2006, tali rikonoxximent ġie mħassar is-sena ta' wara, fl-2008, meta d-Dipartiment tal-Artijiet informa lill-kontendenti kollha li kienu qegħdin jiġu rikonoxxuti bħala ko-inwkilini tal-parti li kellha Paola Sammut. Fil-fatt infurmahom li biż-żieda tar-raba ta' Paola Sammut ma' dak li diġa kellhom in komuni, issa ġie li għandhom 9555mk.

(2) Il-konvenut Joseph Azzopardi, barra r-raba' li għandu bi qbiela in komuni ma' ħutu (bil-kejl ta' 9555mk) għandu wkoll dak ir-raba' li ċedielu Joseph Muscat, u li fir-rigward tiegħu ġie rikonoxxut mid-Dipartiment tal-Artijiet bħala inkwilin fl-2007.

(3) il-kontendenti jaqblu li l-garaxx huwa mibni fuq ir-raba' li għandhom in komuni (għalkemm fuq il-ftehim tat-18 ta' Lulju 2007 iddikjaraw li huwa mibni fuq proprjeta' tagħhom, riedu jfissru li huwa mibni fuq r-raba' mqabbla lilhom)

Skont l-atturi, ir-raba' li għandhom bi qbiela *in solidum* mal-konvenut (u

li fuqha jsostnu li hemm il-garaxx) hija delineata bir-roża fuq il-pjanta Dok 'A' (fol 5).

<u>Skont il-konvenut</u>, ir-raba' li għandu bi qbiela *in solidum* mal-atturi huwa dak *"shaded"* bir-roża fuq il-pjanta Dok 'X1' (fol 235) filwaqt li r-raba' li għandu waħdu (minn ta' Paola Sammut u ta' Joseph Muscat) huwa shaded bl-isfar u bir-rigi bojod rispettivament). Issa kif ingħad, il-parti li kienet ta' Paola Sammut effettivament ġiet miżjuda mar-raba' li l-kontendenti diġa' kellhom in komuni u allura ma tistax tiġi kkunsidrata bħala ta' Joseph Azzopardi biss, u għalhekk din il-Qorti ser tqis li dik il-parti *"shaded"* bl-isfar fuq il-pjanta Dok 'X1' bħala raba' li l-kontendenti għandhom *in solidum* (flimkien ma' dik *shaded* bir-roża).

Issa jekk wieħed iqabbel l-art delinejata bir-roża fuq il-pjanta Dok 'A' mal-art *"shaded"* bir-roża u bl-isfar fuq il-pjanta Dok 'X1' jinnota li dawn huma ferm differenti. Jekk wieħed jimmaġina *superimposition* ta' waħda fuq l-oħra, jiġi li l-art delinejata bir-roża fuq il-pjanta Dok 'A':

- tinkludi art li mhix tal-kontendenti iżda ta' terzi;
- tinkludi art li hija tal-konvenut biss (li akkwista mingħand Joseph Muscat) u
- saħansitra teskludi art li hija tal-kontendenti.

Id-Direttur tal-Artijiet ma għandu l-ebda pjanta uffiċjali li tindika eżattament kif inhu maqsum it-territorju ta' Ġnien il-Fieres, gabillot gabillott, *stante* li għad-Direttur tal-Artijiet il-gabillotti kollha għandhom l-art kollha *in solidum*, anke jekk huwa jiħallas il-qbiela spezzettata skont

il-parti li kull gabillot jaħdem. Għalhekk mhux possibbli li wieħed iqabbel il-pjanta Dok 'A' (tal-atturi) u l-pjanta Dok 'X1' (tal-konvenut) ma' xi pjanta offiċjali biex jiġi kkonstatat min għandu raġun.

Madanakollu il-fatt li l-perit tekniku kkonstata li l-garaxx (li huwa mibni fuq ir-raba' li għandhom il-kontendenti in komuni) <u>effettivament ma jinsabx fuq l-art delinejata bir-roża fuq il-pjanta Dok 'A' tal-atturi</u>, juri kemm il-pjanta Dok 'A' hija fil-fatt żbaljata. Fil-fatt jekk wieħed jara fejn il-perit indika l-garaxx fuq il-pjanta Dok 'ASP' (fol 365) u jara l-pjanta tal-konvenut Dok 'X1', jinduna li l-pjanta tal-konvenut Dok 'X1' tikkomprendi l-garaxx. Dan il-fatt huwa indikazzjoni li l-pjanta Dok 'X1' hija ferm iktar korretta mill-pjanta Dok 'A'.

Ladarba jirriżulta li l-atturi bbażaw it-talba tagħhom fuq pjanta li ma tirriflettix ir-realta' (ċjoe' pjanta żbaljata) u ladarba l-pjan tal-qasma jirrigwarda tali pjanta żbaljata, din il-Qorti ċertament li ma tistax tattwa l-pjan tal-qasma kif qed jigi propost għaliex tali qasma ma tkunx tar-raba' li l-partijiet effettivament għandhom in komuni.

Għalhekk it-<u>tieni </u>eċċezzjoni tal-konvenut hija fondata safejn intqal.

Fiċ-ċirkostanzi mhux il-każ li l-Qorti tikkunsidra r-<u>raba'</u> eċċezzjoni.

<u>Il-Garaxx</u>

Jifdal issa l-kwistjoni dwar il-garaxx. Kif fuq spjegat, l-iskrittura li saret fit-18 ta' Lulju 2007 bejn l-attur Paul Azzopardi u Joseph Azzopardi fil-preżenza tat-tabib Ferriggi tikkonsisti fi (1) ftehim dwar id-dgħajsa u (2) ftehim dwar il-garaxx.

Fir-rigward tal-garaxx il-ftehim jgħid hekk:

"Preżentement l-għalqa hi proprjeta' taż-żewġ partijiet u ta' oħthom Carmen Testa nee Azzopardi I.D. no 729258M u toqgħod "Helen" Wejter Street, B'Kara.

Il-garage għandu fuq quddiem drive-in mill-gate li twassal sal-bieb, toilet u kċina b'ġiebja taħtha fuq wara, b'aċċess minn ġewwa u għalhekk parti mill-garage imsemmi, u mdawwar minn biċċiet ta' art fil-ġenb u wara. L-art madwar il-garage imsemmi hi mdawra preżentement bil-qasab, u għaldaqstant il-garage jinkludi ukoll din l-art ta' madwar li hi preżentement imdawwra bil-gate u l-qasab.

Il-garage, li sa issa huwa proprjeta` taż-żewġ partijiet, ser jibqa' proprjeta' taż-żewġ partijiet b'dawn il-kundizzjonijiet:

(1) Il-garage għandu jiġu wżat miż-żewġ partijiet fi spazju ugwali u b'rispett tad-drittijiet tal-parti l-oħra.

(2) Il-garage għandu jibqa' tale quale kif inhu llum, jiġifieri bl-użu tas-servizzi tad-dawl u drenaġġ temporanju u jekk fil-futur ikun hemm xi servizz ieħor fl-imsemmi garage, dan ikun għall-użu taż-żewġ partijiet.

(3) Iż-żewġ partijiet għandhom l-istess drittijiet u obbligazzjonijiet li jiġu mill-ownership tal-imsemmi garage.

(4) Il-manutenzjoni għandha ssir fuq il-garage kollu kif deskritt u l-art tal-madwar sal-qasab u miż-żewġ partijiet jew inkella jitħallsu l-ispejjeż ugwali.

(5) Jekk isir xi tibdil strutturali dan għandu jsir bi qbil bejn iż-żewġ partijiet.

(6) Il-kontijiet u spejjeż tas-servizzi għandhom jinqasmu bejn iż-żewġ partijiet. Kopja tal-kontijiet u riċevuta tal-ħlas għandha tiġi murija lill-parti l-oħra jew inkella mwaħħla mal-ħajt tal-garage.

(7) Jekk parti mit-tnejn jrid ibiegħ is-sehem tiegħu, dan għandu joffrih l-ewwel lill-parti l-oħra, u dan bl-istess prezz li kieku joffrih lil terza parti. Din l-offerta għandha tiġi offruta bil-miktub u daqstant ieħor ir-risposta għandha tkun bil-miktub bejn iż-żewġ partijiet. Din il-klawsola taqa' jekk il-bejgħ isir lil wieħed mill-werrieta. Jekk ma jintlaħaqx ftehim bejn iż-żewġ partijiet fuq il-prezz u parti tbiegħ lil terza persuna b'inqas prezz milli kien offfrut lill-parti l-oħra allura f'dan il-każ, il-parti l-oħra għandha dritt li tirkupra s-sehem.

(8) Billi sar il-qbil li l-garage ma jinqasamx, kull parti tirriserva d-dritt li jekk il-partijiet għal raġunijiet li ma jistgħux ikomplu taħt l-istess saqaf minħabba nuqqas ta' ftehim li jirriżulta minn nuqqas ta' rispett tad-drittijiet hawn fuq imsemmija u miftehma miż-żewġ partijiet u dan jiġi ppruvat u l-ebda parti ma tkun lesta li tbiegħ is-sehem tagħha, allura l-garage għandu jinqasam fi spazju ugwali.

(9) Il-partijiet jiddikjaraw li filwaqt li dan il-garage hu proprjeta' biss taż-żewġ partijiet, hu mibni fuq art proprjeta' tagħhom flimkien ma' ta' oħthom Carmen Testa nee Azzopardi I.D. No 729258M u jaqblu li lesti li jikkumpensaw lil oħthom bi proporzjon ta' art meta jsir il-qsim tal-għalqa fil-futur.

(10) Il-partijet jiddikjaraw li dan il-ftehim jorbothom sakemm ma jsirx ftehim ieħor u dan bi qbil miż-żewġ naħat.

L-attur Paul Azzopardi jsostni li l-konvenut Joseph Azzopardi, kuntrarjament għal dak mifthiem fl-imsemmija skrittura, ma jridux juża l-garaxx. Għalhekk huwa qed jinvoka l-klawsola numru 8 u jsostni li l-garaxx għandu jinqasam (strutturalment) bejniethom. Mar-rikors ġuramentat huwa ppreżenta pjanta ta' kif qed jipproponi li għandu jiġi maqsum il-garaxx bejniethom, u kif fuq spjegat, fil-mori tal-kawża ppreżenta wkoll "Anness 7" li hija pjanta (proposta) oħra.

Il-konvenut da parti tiegħu laqa' bi tlett eċċezzjonijiet:

- Fil-ħames (5) eċċezzjoni eċċepixxa li l-ftehim ma jistax jiġi attwat qabel ma jsir it-transfer tad-dgħajsa;

- Fis-sitt (6) eċċezzjoni eċċepixxa li l-klawsola 8 mhix vinkolanti għaliex il-garaxx mhux "proprjeta'" tagħhom; u

- Fis-seba' (7) eċċezzjoni eċċepixxa li huwa mhux qed iċaħħad lil ħuh l-attur milli juża l-garaxx in kwistjoni, u jsostni li jekk Paul Azzopardi mhux qed jużah dan ġara sempliċiment għaliex għażel li ma jużahx. Jargumenta illi jekk issir id-diviżjoni tal-garaxx huwa ma jkunx jista' jdaħħal id-dgħajsa tiegħu billi din hija ikbar minn kif pinġuta mill-attur fil-pjanta ta' diviżjoni proposta minnu.

Fir-rigward tal-**<u>ħames</u>** eċċezzjoni, din hija nfondata għaliex il-ftehim dwar id-dgħajsa u l-ftehim dwar il-garaxx, minkejja li saru f'dokument wieħed huma separati minn xulxin, u l-applikazzjoni tal-klawsola 8 (d-diviżjoni tal-garaxx) mhix marbuta ma kundizzjoni li d-dgħajsa tkun ġiet ittrasferita minn fuq isem l-attur għal fuq isem il-konvenut. Fi kwalunkwe każ il-konvenut stess, fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu tas-16 ta' Mejju 2018 iddikjara illi *"Fil-mori tal-kawża, u ċjoe' ftit ġimgħat ilu, id-dgħajsa PTF381 ġiet reġistrata favur l-esponenti u* ***<u>konsegwentement l-eċċezzjoni numru 5 qegħda formalment tiġi rtirata</u>****."* (enfasi ta' din il-Qorti) Għaldaqstant din il-Qorti mhix ser tippronunzja ruħha fuqha.

Din il-Qorti ser tgħaddi issa biex tikkunsidra s-**<u>sitt</u>** eċċezzjoni.

Fl-ewwel lok jiġi enfasizzat illi *nonostante* l-fatt li fil-ftehim jingħad li l-art (li fuqha hemm il-garaxx) huwa proprjeta' tat-tlett kontendenti aħwa Azzopardi, dan mhux minnu, għaliex l-art hija effettivament tal-Gvern u qegħda għand il-kontendenti bi qbiela. Fit-tieni lok għandu jingħad ukoll li *nonostante* li fil-ftehim jingħad li l-garaxx huwa proprjeta' tal-aħwa Paul u Joseph Azzopardi, dan ukoll mhux minnu, għaliex ladarba l-garaxx huwa mibni fuq art tal-Gvern jiġi li l-garaxx ukoll huwa proprjeta' tal-Gvern.

Din il-Qorti tagħmel riferenza għall-ftehim tal-11 ta' April 1986 li permess tagħha l-Kummissarju tal-Artijiet kera *in solidum* ir-raba' "Ġnien il-Fieres" lil 24 gabillot (inkluż lill-kontendenti). Dan il-ftehim sar bil-kundizzjonijiet annessi mal-istess ftehim. Issa kundizzjoni numru 8 taqra hekk:

"Il-gabillott m'għandux itella' bini jew kmamar, jew jagħmel tibdil strutturali fir-raba mingħajr il-permess bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet f'kull każ, u kull benefikati jew xogħlijiet hekk magħmula ikun kemm ikun il-valur tagħhom, isiru proprjeta' tal-Gvern u l-gabillott ma jkollu l-ebda pretenzjoni jew dritt għall-kumpens tal-istess benefikati jew xogħlijiet, iżda din il-klawsola ma tħollx il-gabillott mill-obbligu li jottjeni il-permess għall-bini jew kull permess ieħor meħtieġ mil-liġi qabel ma jinbdew dawn il-benefikati jew xogħlijiet."

Jirriżulta għalhekk li sabiex isir kwalsiasi bini jew tibdil strutturali fir-raba, hemm bżonn il-permess tal-Kummissarju tal-Artijiet. *Inoltre* Martin Bajada (mid-Dipartiment tal-Artijiet) fix-xiehda tiegħu qal li biex gabillott jibni fir-raba' jrid bil-fors iġib il-firem tal-ko-inkwilini kollha (li għandhom imqabbla għandhom *in solidum* l-art ta' Ġnien il-Fieres).

Issa skont ma jirriżulta mill-proposta ta' diviżjoni tal-attur Paul Azzopardi (*vide* pjanta Dok 'D' u anness 7) sabiex jinqasam il-garaxx in kwistjoni irid neċessarjament isir tibdil strutturali, u dan mhux biss minn ġewwa, in kwantu ikollu jittella' ħajt biex il-garaxx jinqasam fi tnejn, iżda wkoll fil-faċċata tiegħu sabiex flok entratura waħda jkun hemm tnejn.

<u>Mingħajr ma din il-Qorti tidħol fil-kwistjoni dwar jekk meta nbena l-garaxx sarx in ottemperament mar-regolamenti, jibqa' l-fatt li llum il-ġurnata l-garaxx eżistenti huwa proprjeta' tal-Gvern għaliex jinsab mibni fuq raba' proprjeta' tal-Gvern u għalhekk jifforma parti mir-raba' "Ta' Ġnien il-Fieres</u>". Dwar dan pero' l-Qorti għandha d-dover tinnotifika lill-awtoritajiet koncernati biex jinvestigaw jekk sarx xi reat u se tagħmel dan fil-parti deċiżorja tas-sentenza

Fid-dawl tas-suespost isegwi li l-aħwa Paul u Joseph Azzopardi ma jistgħux minn jeddhom jaqbdu u jiddeċiedu li jagħmlu t-tibdil strutturali propost mill-attur mingħajr il-permess tad-Direttur tal-Artijiet (u skont Martin Bajada, mingħajr il-firem tal-ko-inkwilini) u allura ma setgħu qatt jintrabtu b'klawsola bħalma hija klawsola 8 tal-ftehim tat-18 ta' Lulju 2007 u wisq anqas għalhekk ma jista' xi wieħed minnhom jirrikorri lejn il-Qorti sabiex tenforza tali klawsola. Li kieku din il-Qorti kellha ssib li ġew avverati ċirkostanzi li jiġġustifikaw l-enforzar ta' tali klawsola, u kieku hija konsegwentement kellha tordna l-bdil strutturali mitlub mill-attur, tkun qegħda tawtorizza att li jmur kontra l-ftehim tal-qbiela li huma ffirmaw mal-Kummissarju tal-Artijiet (li huwa l-proprjetarju tar-raba' li

fuqha jinsab il-garaxx, u tal-garaxx innifsu).

Għaldaqstant din is-sitt eċċezzjoni tirriżulta fondata.

Fiċ-ċirkostanzi mhux il-każ li tiġi kkunsidrata l-fondatezza *o meno* tas-**seba**' eċċezzjoni.

DEĊIŻJONI:

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa t-talba għall-qsim tar-raba' billi din issir skont il-pjanta mmarkata 'ASP' u l-porzjonijiet jiġu assenjati bis-sorteġġ; tinnomina lin-Nutar Silvana Borg Caruana biex tippubblika l-att tal-qasma u l-Avukat Dottor Abigail Critien biex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċji; dan l-att isir f'data u f'lok iffissat mill-Qorti fuq talba tal-partijiet jew tan-Nutar nominand; tiċħad it-talbiet l-oħra kollha tal-atturi.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-partijiet indaqs bejniethom (terz).

Il-Qorti tordna notifika ta' din is-sentenza lill-Awtorita' tal-Artijiet u *occorrendo* lill-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar għar-raġunijiet ġja' msemmija. (paragrafu 74).

Moqrija.

Joseph Azzopardi
S.T.O. Prim Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur