QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 11

Rikors Ġuramentat Numru:- 975/2016 JVC

Alison Spiteri, detentrici tal-karta tal-identita' numru 379291M, u ohta Mandy Sterey detentrici tal-karta tal-identita' numru 247370M; flimkien ma' Peter Bartolo (846644M) bhala prokuratur ta' George Bartolo, detentur tal-Passaport Malti bin-numru 572084 u uliedu l-ahwa Karen Bartolo, detentrici tal-Passaport Awstraljan numru L3277026 u ohtha Janet Bartolo detentrici tal-Passaport Malti numru MTL599115; Marlene Carmela Borg detentrici tal-karta tal-identita' numru 357468M u ohtha Doreen Gili detentrici tal-karta tal-identita' numru 322971M; Johnny Micallef, detentur tal-karta tal-identita' numru 570177M f'ismu proprju, u bhala

prokuratur ta' huh Charlie Micallef, detentur tal-karta tal-identita' numru 570277M, Diana Sammut nee' Micallef detentrici tal-karta tal-identita' numru 452881M u Mario Micallef detentur tal-karta tal-identita' numru 570477M, lkoll ahwa Micallef u kif ukoll Pauline Fenech, detentrici tal-karta ta' l-identita numru 30479M u kif ukoll Pierre u Charmaine ahwa Fenech detenturi tal-karti ta' l-identita' numri 75173M u 112377M rispettivament

vs

Antonia Galea, detentrici tal-karta tal-identita' numru 982546M; u
Domenica Mamo, detentrici tal-karta tal-identita' numru 324136M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Alison Spiteri et kkonfermat bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. 'Illi l-partijiet qua atturi lkoll kemm huma flimkien mal-konvenuta Antonia Galea huma l-aventi causa ta' Giuseppe Fenech u martu fi proprjetajiet komuni u unici li huma a) l-Art maghrufa bhala ta' Sebah fi Triq Durumblat il-Mosta, li ghandha in toto kejl superficjali ta' circa sitt elef mija u tlieta u hamsin metri kwadri (6153mk), li tikkonfina min-nofsinhar in parti ma Triq Durumblat, u in parti ma' proprjeta' ta' wahda mill-imsemmijin esponenti Domenica Mamo u Raymond Abdilla, punent mal-proprjeta' tal-familja

Bartolo, u mill-Ivant in parti ma' proprjeta' tal-intimata Antonia Galea u in parti ma' proprjeta' ta' nies mhux maghrufa; b) l-bicca Art li fiha hemm triq meqjusa bhala privata, li tali art hija maghrufa bhala Triq Ganni Chetcuti; u c) id-dar tal-genituri Giuseppi Fenech u Carmela nee' Miscat li llum it-tnejn mejtin, u li tinsab fi Triq il-Kbira, Mosta li l-entratura principali taghha hija bin-numru 59;

2. Illi l-istess esponenti qua kondividendi hadu l-inizzjattiva illi xi snin ilu, peress li ma xtaqux jibqghu iktar in komun bejniethom, qabdu ex parte surveyors rinomati fil-qasam ta' dawn it-tip ta' divizjonijiet, sabiex jippruvaw johorgu bl-ahjar qasma possibbli li permezz taghha, kulhadd u ad eskluzjoni ta' hadd, jasal b'mod kunsenswali li jwassal din il-qasma b'tali mod li jsir kuntratt notarili u pubbliku skond kif tirrikjedi l-Ligi ta' Malta, halli kull parti tkun taf ezatt xi jmiss lilha jew lilu f'kuntest ta' divizjoni cara, diretta u oggettiva, naturalment, dan jinkludi wkoll, il-proprjetajiet kollha indikati aktar il-fuq peress illi huma diga' ghandhom offerenti wkoll potenzjali ghax-xiri taghhom kif ser jigi muri fil-mori ta' dawn il-proceduri wkoll;

3. Illi tali ex parte surveyors, u cioe il-kumpannija 'Randolph Camilleri Surveys Limited' hargu kif spjegat bl-ahjar survey plan li juri bl-iktar mod ekwu, il-metodu ta' kif din il-qasma tista'' tigi unikament indirizzata b'mod li tinzamm l-imparzjalita' bejn kulhadd, fit-22 ta' Jannar tal-2009, kopja tas-survey sheet indikata ser tkun qed tigi pprezentata fil-mori ta' din il-kawza peress illi l-esponenti jridu illi ssir id-divizjoni fuq il-proprjeta' kollha surreferita li tinkludi dak kollu li ghandhom in komun sa llum;

4. Illi gialadarba kien sar dan l-ezercizzju kollha kif indikat, l-esponenti qua kondividendi wara li qabel kulhadd ma' din il-qasma, kif ser jigi muri fil-mori ta' dawn il-proceduri, resqu ghand in-Nutar Pubbliku Dottor Tonio Spiteri sabiex hu jkun jista' jirredigi abbozz kuntrattwali ta' divizjoni li tirrispekkja u u tirrifletti ezattament dak li tali survey kienet qed tindika u turi bl-iktar mod car, oggettiv, dirett u ekwu ghal kulhadd u nel frattemp diga' kien hemm intendiment car fuq kif ghandhom jigu mibghjuha u divizi l-proprjetajiet l-ohra kollha indikati fil-patrimonju kollu tal-kondividendi;

5. Illi wara li dan l-abbozz gie redatt min-naha tan-Nutar Pubbliku Dottor Tonio Spiteri, il-kondividendi kollha gew imsejjhin ufficcjalment sabiex fid-data tal-20 ta' Jannar 2016, jidhru lkoll fattwalment quddiem in-Nutar Pubbliku stess, wara li l-maggioranza ta' min ried imexxi b'din id-divizjoni riedet tezegwixxi tali divizjoni skond il-Ligi ta' Malta u kif kien ormai opportun li jsir wara snin ta' dibattitu fuq l-istess;

6. Illi fid-data stipulata ghal pubblikazzjoni u registrazzjoni eventwali ta' din id-divizjoni, il-kondividendi dehru kollha pero l-intimata Antonia Galea kienet l-unika wahda li baqghet tostina ruhha li din id-divizjoni ma ssirx minhabba kwistjoni relatata ma' parking ta' vetturi fit-triq privata li hija inkluza fil-pjan ta' qasma fl-istess survey plan imsemmi aktar il-fuq;

7. Illi minhabba li s-sitwazzjoni ta' bejn il-kondividendi ma sabitx ir-risoluzzjoni kunsenswali b'mod unanimu, meta tqis illi llum il-maggioranza tal-esponenti hija wahda oltre mill-assolut, ghax verament tezisti l-ekwita' u r-ragjonevolezza fuq din il-qasma, kif ukoll fuq il-proprjetajiet l-ohra

imsemmija, u tant sabiex kulhadd u minghajr eskluzjoni ta' hadd, din l-istess qasma tkun tista'' ssehh fuq il-patrimonju kollu in komun ta' bejn il-kondividendi kollha, allura b'ordni ta' din il-Wisq Onorabbli Qorti li zgur ser ticcertifika x-xoghol siewi li sar mill-esponenti kollha sabiex din il-qasma ssir fil-fatt u fid-dritt fuq l-istess patrimonju kollu, haga li apparentament ma' qablitx maghha l-intimata, illi huma lkoll ma' jixtiequx li jibqghu in komun;

8. Illi ghalhekk l-esponenti minhabba l-pregudizzju li qeghdin isofru jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mis-setgha illi ttihom il-Ligi ta' Malta ai termini u in linea mal-Artikoli 496 tal-Kap. 16 et sequitur sabiex jersqu ghal-qasma ekwa u opportuna skond dak gia propost minnhom fuq dan l-imsemmi patrimonju;

9. Illi l-fatti fuq esposti li jifformaw parti mill-premessi huma lkoll maghrufa personalment lill-esponenti;

10. Illi minhabba nuqqas ta' qbil unanimu u cioe n-nuqqas ta' kunsens kapriccjuz da parti tal-intimata, l-esponenti gew kostretti jistitwixxu l-odjerni proceduri ghal divizjoni gudizzjarja.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi;

a) Tiddikjara u tikkonferma, illi l-kondividendi kollha inkluz l-intimata ghandhom, jersqu lkoll sabiex issir id-divizjoni totali ta' a) l-Art maghrufa bhala ta' Sebah fi Triq Durumblat il-Mosta, li ghandha in toto kejl superficjali ta' circa sitt elef mija u tlieta u hamsin metri kwadri (6153mk), kif ukoll; b) l-

bicca Art li fiha hemm triq meqjusa bhala privata, li tali art hija maghrufa bhala Triq Ganni Chetcuti; u c) id-dar tal-genituri li tinsab jigu divizi ugwalment bejn il-kondividendi kollha msemmija;

b) Illi tordna okkorrendo li l-istress divizjoni fuq a) l-Art maghrufa bhala ta' Sebah fi Triq Durumblat il-Mosta, li ghandha in toto kejl superficjali ta' circa sitt elef mija u tlieta u hamsin metri kwadri (6153mk) ghandha ssir per via ta' pjan ta' qasma kif del resto gia gie maqbul u miftiehem mill-kondividendi kollha nkluz l-istess intimata ghalkemm ghazlet li ma tidhirx fuq il-kuntratt fl-ahhar hin u in kwantu l-proprjetajiet b) u c) li jigu mibjugha u jinqasam ir-rikavat taghhom b'mod ugwali;

c) Illi tordna okkorrendo illi in kwantu unikament ghal proprjeta' (a) t-triq privata formanti parti mill-istess pjan ta' qasma tal-art in kwistjoni ghandha tibqa proprjeta' komuni bejn il-kondividendi kollha ghall-uzu komuni ta' kulhadd minghajr ebda ingombru ta' hadd u minn hadd u okkorrendo li kull kondividendi jkun jista biss jipparkeggja l-vettura privata tieghu ma genb il-proprjeta' li tmissu u dana b'manjiera parallela biex jigi evitat l-ingombru tal-istess triq komuni ghal kondividendi l-ohra;

d) Illi tinnomina lill-istess Nutar Pubbliku Dr. Tonio Spiteri sabiex jippubblika l-art notarili relattiv u opportun ta' divizjoni totali f'data hin u lok iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti;

e) Tinnomina kuraturi deputati ghall-eventwali kontumaci tal-kondividendi sabiex tidher fuq l-istess kuntratt pubbliku ta' divizjoni;

Bl-ispejjez kontra l-intimata li minn issa qed tigi ngunta personalment ghas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Domenica Mamo kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti Domenica Mamo minn dejjem kienet favur li jigu likwidati u jinqassmu l-assi kollha mizmuma in komun bejn il-kontendenti provenjenti mill-wirt ta' Giuseppe Fenech u martu kif dal resto jafu ben tajjeb l-istess atturi;

2. Illi in vista tal-premess ghalhekk l-ispejjez ta' dina l-kawza ghandhom jigu sopportati interament minn dik il-parti li kienet qed toggezzjona ghal tali divizjoni;

3. Illi ghal finijiet ta' korrettezza pero, l-eccippjenti tixtieq tippuntwalizza xi nuqqasijiet intavolati mill-atturi fir-rikors promotur taghhom u cioe:-

4. Illi fejn hemm indikazzjoni ta' intimati l-eccipjenta ghandha tigi nkluza wkoll peress illi fil-korp tar-rikors tissemma biss l-intimata Antonia Galea;

5. Illi l-kontendenti huma lkoll is-successuri fit-titolu ta' Giuseppe Fenech u martu u mhux l-aventi kawza;

6. Illi fejn hemm indikazzjoni tal-art ma genb triq Ganni Chetcuti, din ghandha tinkludi wkoll tliet garages ossia strutturi li jinsabu mibnija fuq l-istess art;

7. Illi s-survey li saret ex parte u l-abbozz ta' divizjoni li hejja n-Nutar Dr Tonio Spiteri jirreferu biss ghall-art Ta Sebah u kwindi ma jinkludux wkoll il-proprjetajiet l-ohra li ghadhom mizmuma in komun bejn il-kontendenti;

8. Illi l-eccippjenta kienet qablet mal-istess survey u mal-abbozz ta' Divizjoni mhejji minn Nutar Dottor Tonio Spiteri;

9. Illi in vista tal-premess ghalhekk u fir-rigward tat-talbiet kif dedotti, l-eccippjenta qed taqbel ma l-ewwel talba (a) prevja li jigu nkluzi wkoll l-imsemmija tliet garages ossia strutturi u taqbel in toto mat-talbiet l-ohra kollha minn (b) sa (e);

10. Bl-ispejjez kontra dik il-parti li oggezzjonat ghal din id-divizjoni.'

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Antonia Galea kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tal-kawza marbutin mal-kawzali huma rritwali, ghaliex qed jitolbu esekuzzjoni forzata ta' dak li fthemu l-atturi bejniethom, u li konsegwentement il-konvenuta tkun obbligata li taddivjeni ghall-kuntratt notarili ta' divizjoni, li mhux legalment koncepibbli;

2. Illi kieku l-kawza kienet ghad-divizjoni, u salv il-verifika tal-konsistenza ta' l-assi u kwoti rispettivi tal-kontendenti, u illi kollox isir skont ir-regoli stabbiliti fil-ligi dwar id-divizjoni, hija ma topponix ghad-divizjoni. Illi dan mhux il-kaz;

3. Illi dwar l-ispejjez fid-divizjoni, kulhadd ibati skont is-sehem tieghu;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.'

Rat l-affidavits, xhieda, dokumenti u provi kollha fl-atti.

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Novembru 2019 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'talba da parti tar-rirkorrenti ghad-divizjoni ta' proprjeta' in komuni bejniethom ilkoll derivanti mill-eredita' ta' Giuseppe Fenech u martu Carmela nee' Muscat. L-atturi Isostnu li huma lkoll l-eredi tal-proprjeta' koncernata flimkien mal-intimati. Isostnu wkoll li ghalkemm ghal snin twal ghamlu minn kollox sabiex il-partijiet jaslu ghal ftehim biex dik il-proprjeta' li tista' tigi diviza fil-fatt isir hekk u l-proprjeta' l-ohra tinbiegh, jinsistu, li kienet dejjem l-intimata Antonia Galea li waqqfet il-ftehim tant li sahansitra gie nkarigat 'surveyor' li qasam l-art divizibbli bi ftehim bejn kulhadd u sar abbozz minn Nutar Dr Tonio Spiteri izda finalment filwaqt li l-partijiet kollha ltaqghu sabiex jiffirmaw id-divizjoni, l-intimata Antonia Galea skont l-atturi qajjmet diversi skuzi u rrifjutat li tiffirma. Dwar l-intimata l-ohra Domenica Mamo r-rikorrenti jsostnu li l-kawza saret ukoll kontra taghha bhala intimata ghar-raguni li hija tahdem b'avukat divers minn taghhom u mhux ghax ma qablitx mal- ftehim li kien gie redatt. Isostnu wkoll li hemm animosita` kbira bejn Antonia Galea u Domenica Mamo tant li la darba Antonia Galea rat li

Domenica Mamo qablet maghhom allura ma kinitx ser taqbel mal-ftehim u dan b'pika.

Da parti taghha l-intimata Domenica Mamo fir-risposta taghha qablet mat-talbiet atturi prevja li jigu nkluzi l-proprjetajiet kollha. L-intimata Antonia Galea fir-risposta taghha eccepiet illi t-talbiet huma rritwali ghaliex qed jitolbu l-esekuzzjoni forzata ta' ftehim li sar bejn l-atturi u li hi ma ghandhiex tkun obblgata taddivjeni ghal dak il-ftehim. Eccepiet izda li salv li jsiru l-verifiki kollha dwar il-proprjeta' hija ma topponix ghad-divizjoni.

Jirrizulta mill-atti li bejn il-partijiet ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar l-ishma ta' kull parti rispettiva u wisq anqas dwar il-proprjetajiet ghajr ghal allegazzjoni wahda dwar xi garaxxijiet, ghamara u antikitajiet li izda din il-Qorti ser titratta aktar l-isfel f'din id-decizjoni.

Mill-atti jirrizulta li l-partijiet lkoll ghandhom sehem indiviz tal-proprjeta' segwenti:

i) l-Art maghrufa bhala ta' Sebah fi Triq Durumblat il-Mosta, li b'kollox ghandha in kejl superficjali ta' circa sitt elef mija u tlieta u hamsin metri kwadri (6153mk), li tikkonfina min-nofsinhar in parti ma Triq Durumblat, u in parti ma' proprjeta' ta' wahda mill-imsemmijin esponenti Domenica Mamo u Raymond Abdilla, punent mal-proprjeta' tal-familja Bartolo, u mill-lvant in parti ma' proprjeta' tal-intimata Antonia Galea u in parti ma' proprjeta' ta' nies mhux maghrufa;
ii) l-bicca Art li fiha hemm triq meqjusa bhala privata, li tali art hija maghrufa bhala Triq Ganni Chetcuti;
iii) id-dar tal-genituri Giuseppe Fenech u Carmela nee' Muscat bin-numru 59, Triq il-Kbira, Mosta.

Il-Qorti ser tghaddi allura sabiex tevalwa t-talbiet in relazzjoni mal-propjetajiet rispettivi:

i) L-Art maghrufa bhala ta' Sebah fi Triq Durumblat il-Mosta:

Dwar din l-art l-atturi jsostnu li huma ghamlu dak kollu possibbli sabiex tigi redatta divizjoni minn 'surveyor' ta' kalibru u b'hekk tkun tista' ssir qasma b'mod amikevoli. Nonostante dan izda u nonostante l-fatt li l-intimata stess Antonia Galea hallset bhal kulhadd parti mill-kont tas-'surveyor', finalment ir-rikorrenti kollha fl-atti jixhdu permezz tal-affidavits taghhom li:

a) wara li giet redatta l-qasma li nkludiet il-proprjeta' kollha nkluz partijiet mill-proprjeta' akkapparatti minn uhud mill-kontendenti fosthom l-intimata Antonia Galea;
b) wara li wkoll is-'surveyor' inghata struzzjonijiet li fil-pjan ta' qasma jikkuntenta lil dawk li gia kellhom proprjeta' adjacenti u b'hekk jassenja l-art adjacenti rispettivament;
c) wara li wkoll in-Nutar ghamel snin ta' ricerki sabiex seta' jigi abbozz tal-ftehim finali;
d) wara li l-partijiet kollha nkluz l-intimata Antonia Galea attendew ghand in-Nutar Spiteri sabiex jigi ffirmat il-ftehim; l-intimata Antonia Galea sabet skuza li t-triq komuni ma kinitx dritta u xi skuzi ohra u ma ffirmatx il-ftehim ghaliex lkoll isostnu li l-intimata Antonia Galea li toqghod adjacenti mal-art in kontestazzjoni hi komda li hi biss tibqa' taghmel uzu mill-art in kwistjoni u l-eredi l-ohra jibqghu b'xejn tant li lahqu mietu uhud minn hutha.

Fl-affidavit taghha l-intimata twiegeb ghal dan kollu billi ssostni li hi ma riditx li tigi mgieghla tiffirma fuq dak li ddecidew il-partijiet

l-oħra bejniethom. Issostni li l-atturi ma daħħlux fid-divizjoni xi garaxxijiet li jinsabu fil-pussess tagħhom. Tgħid li hi ma tridx li t-triq privata li taqsam din il-proprjeta' tiġi miftuħa għall-pubbliku kif skont hi jridu l-atturi u tinsisti li għandha ssir xatba elettronika u l-ispejjez tagħha u tal-operat tagħha jinqasmu bejn is-sidien. Issemmi rabà li missierha kien ta' b'ċens u li hi qatt ma rat flus minnha. Skont l-intimata fid-dar ġewwa Triq il-Kbira, il-Mosta hemm xi oġġetti bħala għamara antika u antikita'u li anki din il-proprjeta' għandha tidħol fil-qasma. Tgħid li hemm xi aħwa li jridu li rabà li qeda f'idejhom ma tidħolx fil-qasma. Finalment tgħid illi skont il-proposta tal-partijiet l-oħra qed tiġi offerta lilha art li tiġi wara binja proprjeta' tagħha. Tgħid li hija lesta li taċċettaha s-sehem tagħha kif propost bil-kundizzjoni illi ma tkunx imxattra għax skont hi l-valur tagħha jiġi fix-xejn.

Il-Qorti rat ukoll izda l-kontro ezami tal-intimata a fol. 233 et seq tal-process minn fejn irrizulta kif isegwi:

i) Illi l-intimata taqbel li hi effettivment ħallset ukoll lis-'surveyor':
ii) Illi hi marret għall-appuntament sabiex jiġi ffirmat il-ftehim ta' divizjoni dwar din l-art izda ma ffirmatx;
iii) Illi hi jekk oġġezzjonat għall-qasma kif proposta kien biss bil-fomm;
iv) Illi għalkemm kien hemm deċizjoni finali tal-Qorti dwar kemm għandha tkun wiesa' t-triq li taqsam l-art hija tibqa tinsisti li skond hi din għandha tkun idjaq;
v) Qablet li kellhom isiru zewġ kawzi ta' spoll kontra tagħha mill-intimata l-oħra u uħud mill-kontro-partijiet l-oħra u li dawn tilfithom;
vi) Dwar it-triq tixħed li hija trid li din tkun magħluqa b'xatba u ssir tinfetaħ bl-elettriku sabiex ma tkunx aċċessibbli għall-pubbliku. Taqbel izda li din it-trejqa tkun privata għall-aħwa

kollha u ghat-tfal tal-ahwa;
v) Taqbel li fuq parti mill-art in divizjoni hija bniet xi kmamar tal-annimali u li dawn gew inkluzi fil-parti tal-art li kienet ser tmiss lilha bid-divizjoni.

Illi minn dak kollu suespost u b'referenza wkoll ghal provi ohra fl-atti din il-Qorti, partikolarment dwar din l-art tasal ghall-konkluzjonijiet segwenti:

1. Illi l-garaxxijiet li ghandhom jigu nkluzi fid-divizjoni msemmija mill-intimata Domenica Mamo huma dawk li ssemmi l-intimata l-ohra (kmamar tal-annimali) fil-kontro-ezami taghha u jirrizulta li dawn gew effettivament nkluzi fil-parti li huwa propost li tghaddi ghand l-intimata Galea minghajr ebda nuqqas fis-sehem tal-ko-proprjetarji l-ohra;
2. Illi dwar proprjeta' ohra fosthom garaxxijiet msemmija mill-istess intimata Antonia Galea jirrizulta mill-kontro-ezami ta' Johnny Micallef a fol. 247 et seq li dawn inbieghu mill-ko-proprjetarji kollha nkluz l-intimata Antonia Galea li ffirmat ghall-bejgh tal-istess u dawn kienu jinsabu adjacenti ghad-dar fi Triq il-Kbira, il-Mosta u m'ghandhomx x'jaqsmu ma' din l-art. Tant hu hekk li dawn llum twaqqghu u gew mibnija f'appartamenti. Dan ix-xhud jikkonferma wkoll li kien hu li gabar il-hlas ghas-'surveyor' minghand l-istess intimata.
3. Dwar ix-xatba ghat-triq il-Qorti tqis li in vista li din hija proprjeta' immobbli finalment id-decizjoni trid issir mill-ko-proprjetarji tal-istess triq ikunu min jkunu u dan ghaliex mill-pjan ta' divizjoni proposti qed jigi propost li din it-triq tibqa' in ko-propjeta' bejniethom. Appuntu t-tielet talba attrici titlob li din it-triq tibqa' wahda privata u mhux tigi pubblika.

Illi dwar id-divizjoni proposta mill-atturi jirrizulta lill-Qorti li fl-atti ma tressqet l-ebda alternattiva ghall-istess proposta

nonostante l-oggezzjoni mill-intimata Galea. Il-Qorti rat l-abbozz tal-ftehim ta' divizjoni esebit a fol. 8 tal-process redatt minn Nutar Dr Tonio Spiteri liema abbozz jirrifletti l-pjan ta' qasma kif redatt fil-pjanta esebita a fol. 127 tal-process. Rat ukoll ir-rapport ex-parte tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li ddikjara kif isegwi:

'Is-sottoskritt jghid li l-art assenjata lill-Antonia Galea hi ta' qisien u shape li tistgha tinqasa fi tlett building plots jekk u meta jinhargu permessi ghall-bini.
Wara li ha dan kollu in konsiderazzjoni, is-sottoskritt ghid li fil-fehma tieghu, it-tqassim ta l-art "Ta Sebah", Triq Durumblat, Mosta kif ippreparata mis-surveyor Ramdolph Camilleri hi vantaggjuza ghall-koproprjeta'rji kollha, u sarghet skond kif titlob is-sengha u l-arti.'

Il-Qorti rat ukoll il-kontro-ezami tal-perit a fol. 209 tal-process u rat li dan ma jbiddel xejn mill-konkluzjonijiet milhuqa minnu. Rat ukoll li fl-atti hadd ma kkontesta il-konkluzjonijiet tal-Perit imsemmi.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimata Galea li skont hi l-atturi kienu qed jimponu ezekuzzjoni forzata fuqha, l-Qorti rat li mill-atti gie pruvat lilha li d-divizjoni kif proposta hija l-ahjar wahda possibbli fic-cirkustanzi fl-ahjar interess tal-ko-propjetarji anki sabiex jigi rispettat dak li trid il-ligi li l-ewwel u qabel kollox ghandu jsir ezercizzju sabiex wiehed janalizza jekk il-proprjeta' hijiex komodament divizibbli bejn il-partijiet u jirrizulta lill-Qorti li fil-fatt hekk hu u ghalhekk tqisx li hemm lok li din tigi varjata. Il-Qorti hija wkoll konvinta mill-assjem kollu tal-provi li l-intimata Antonia Galea ma resqitx ghall-iffirmar tal-ftehim ta' divizjoni ta' din l-art kif propost unikament minhabba pika u ghaliex hija komda tgawdi l-art wahedha bl-eskluzjoni ta' bosta mill-ko-propjetarji l-ohra u mhux ghax ma kienx fl-ahjar interessi taghha

in vista tas-sehem u d-drittijiet taghha fl-istess.

Illi in vista ta' dak kollu suespost din il-Qorti tqis li t-talbiet tal-atturi fir-rigward tal-art 'Ta Sebah' fi Triq Durumblat, il-Mosta ghandhom jigu milqguha kif dedotti.

Spejjez:

Minhabba c-cirkustanzi u cioe' l-atteggjament tal-attrici, l-Qorti tqis li l-ispejjez tal-kawza odjerna li jirrigwardaw din l-art ghandhom jigu sopportati unikament minnha. Fir-rigward ta' spejjez tad-divizjoni dawn ghandhom jigu sopportati mill-partijiet skont l-ishma rispettivi.

ii) l-bicca Art li fiha hemm triq meqjusa bhala privata, li tali art hija maghrufa bhala Triq Ganni Chetcuti:

Il-Qorti rat li fl-atti ftit li xejn tressqu provi dwar din l-art u lanqas irrizulta li huwa kontestat li din tigi mibjugha u r-rikavat jinqasam bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi. Stante izda li mill-atti ma jirrizultawx id-dettalji, pjanta u valur tal-proprjeta', qabel din tghaddi ghall-bejgh permezz tal-procedura bil-licitazzjoni kif indikat mill-atturi, il-Qorti ser tghaddi biex tinnomina Perit sabiex jirrelata dwar l-istess.

iii) id-dar bin-numru 59, Triq il-Kbira, Mosta:

Il-Qorti rat ukoll anki fil-kaz ta'din il-proprjeta' li fl-atti ftit li xejn tressqu provi dwarha izda lanqas jirrizulta li huwa kontestat li din tigi mibjugha u r-rikavat jinqasam bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi. L-intimata qajjmet kwistjoni dwar xi ghamara u antikita' ta' valur li tista' tinsab f'din il-proprjeta' izda l-Qorti fuq nuqqas

assolut ta'provi dwar l-istess tqis li dawn il-pretensjonijiet ma gewx sufficjentement pruvati. L-istess jinghad dwar l-allegat cens fuq art u l-flus derivanti mill-istess. Stante wkoll li mill-atti ma jirrizultawx id-dettalji, pjanta u valur tal-proprjeta' qabel din tinbiegh bil-procedura tal-licitazzjoni kif indikat mill-atturi, il-Qorti ser tghaddi biex tinnomina Perit sabiex jirrelata dwar l-istess.

Spejjez:

Dwar l-ispejjez tal-kawza odjerna fir-rigward ta' dawn l-ahhar zewg proprjetajiet il-Qorti rat mill-atti li l-atturi stess jammettu li dawn kellhom jigu nkluzi mhux ghax ma kienx hekk qbil izda la darba nfethet il-kawza kellhom idahhlu l-proprjeta' kollha in ko-proprjeta' bejn il-partijiet. In vista' ta dan, l-ispejjez relatati mal-Perit li ser jigi nominat, l-ispejjez tal-kawza fir-rigward tal-istess zewg proprjetajiet u tal-bejgh b'licitazzjoni ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi r-rikors guramentat odjern billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata Antonia Galea sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz tghaddi sabiex:

1) Tilqa' l-ewwel talba attrici billi tiddikjara u tikkonferma, illi l-kondividendi kollha inkluz l-intimati ghandhom, jersqu lkoll sabiex issir id-divizjoni totali ta' a) l-Art maghrufa bhala ta' Sebah fi Triq Durumblat il-Mosta, li ghandha in toto kejl superficjali ta' circa sitt elef mija u tlieta u hamsin metri kwadri (6153mk), kif

ukoll; b) l-bicca Art li fiha hemm triq meqjusa bhala privata, li tali art hija maghrufa bhala Triq Ganni Chetcuti; u c) id-dar tal-genituri li tinsab 59, Triq il-Kbira, Mosta.

2) Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-istess divizjoni fuq a) l-Art maghrufa bhala ta' Sebah fi Triq Durumblat il-Mosta, li ghandha in toto kejl superficjali ta' circa sitt elef mija u tlieta u hamsin metri kwadri (6153mk) ghandha ssir per via tal-pjan ta' qasma kif propost fl-atti permezz tal-abbozz esebit a fol. 8 et seq tal-process u l-pjanta a fol. 127 tal-process. Tordna wkoll li l-proprjetajiet cioe' b) l-bicca Art li fiha hemm triq meqjusa bhala privata, li tali art hija maghrufa bhala Triq Ganni Chetcuti; u c) id-dar bl-indirizz 59, Triq il-Kbira, Mosta jigu mibjugha permezz ta' licitazzjoni u r-rikavat jinqasam bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi u ghal dan il-ghan qed tinnomina lill-Perit Valerio Schembri sabiex jirrelata dwar il-valur tal-proprjetajiet fi zmien xahrejn mid-data li din id-decizjoni ssir *res judicata* u konsegwentement il-proprjeta' tghaddi ghall-bejgh bil-licitazzjoni permezz tas-subbasta bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei.

3) Tilqa' t-tielet talba u tordna illi in kwantu unikament ghal proprjeta' (a) t-triq privata formanti parti mill-istess pjan ta' qasma tal-art maghrufa bhala Ta' Sebah fi Triq Durumblat il-Mosta kif muri fil-pjanta a fol. 127 ghandha tibqa' proprjeta' komuni bejn il-kondividenti kollha ghall-uzu komuni ta' kulhadd minghajr ebda ingombru ta' hadd u minn hadd u okkorrendo li kull kondividendi jkun jista biss jipparkegga l-vettura privata tieghu ma' genb il-proprjeta' li tmissu u dana b'manjiera parallela biex jigi evitat l-ingombru tal-istess triq komuni ghal kondividendi l-ohra;

4) Tilqa' r-raba talba u tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dr Tonio Spiteri sabiex jippubblika l-att notarili relattiv u opportun ta' divizjoni totali tal-proprjeta' u cioe' l-Art maghrufa bhala ta' Sebah fi Triq Durumblat il-Mosta, kif redatt a fol. 8 et seq tal-process f'data hin u lok iffissati minnu stess fi zmien massimu ta' tlett xhur mid-data li din id-decizjoni ssir *res judicata*.

5) Tilqa' l-hames talba u tinnomina lil Dr Alex Scerri Herrera bhala kuratur deputat ghall-eventwali kontumaci tal-kondividenti sabiex jidher fuq l-istess kuntratt pubbliku ta' divizjoni.

Ghar-ragunijiet kif gia suesposti, l-ispejjez kollha tal-kawza relatati mal-art ta' Sebah, fi Triq Durmublat il-Mosta ghandhom jigu sopportati mill-intimata Antonia Galea, l-ispejjez l-ohrajn kollha relatati mal-istess art inkluz Nutar u Kuratur ghandhom jigu sopportati mill-partijiet skont l-ishma relattivi, l-ispejjez rimanenti tal-kawza, perit u bejgh b'licitazzjoni ghandhom jigu sopportati mill-partijiet kollha skont l-ishma rispettivi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020