QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 30 ta' Gunju, 2021.

Numru 20

Rikors numru 244/14/1 LSO

Malaga Enterprises Limited (C 14884), Silvio Borg u Antonia Borg Farrugia

v.

Duminku Cutajar u b'digriet tat-12 ta' Gunju, 2014 giet kjamata fil-kawza Sonya Galea, u b'digriet tat-18 ta' Mejju 2021 Ta' Kola Ltd, Silvio Borg u martu Antonia Borg assumew l-atti tal-kawza minflok Sonya Galea

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat li l-atturi ressqu fis-26 ta' Marzu, 2014, u li jaqra hekk:

> "1. Peress illi l-atturi Malaga Enterprises Limited ghandhom sehem ta' hdax minn tletin (11/30) filwaqt li l-atturi konjugi Borg ghandhom sehem iehor ta' hdax minn tletin (11/30) ta' ghalqa ta' kejl superficjali ta' cirka 1345m^2 kompriza l-kamra, bir u giebja u

zewgt ikmamar ohra formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala Ta' Sqaq Sejduna fi Trejqet Gakbu Abela ga Sqaq Ta' Sejduna fil-lokalita` Hal Mann fil-limiti ta' Hal Lija liema ghalqa hija indikata fuq il-pjanta hawn mehmuza u mmarkata bhala Dokument A.

2. Peress illi l-konvenut Duminku Cutajar ghandu sehem ta' erbgha minn tletin (4/30) filwaqt li l-konvenut l-iehor John Mary sive Jimmy Cutajar ghandu sehem iehor ta' erbgha minn tletin (4/30) indivizi fl-imsemmija ghalqa.

3. Peress illi l-ghalqa m'hijiex komodament divizibbli u dan kif certifikat mir-Relazzjoni tal-Perit Alan Saliba hawn mehmuza bhala Dokument A.

4. Peress illi kull tentattiv sabiex tinstab soluzzjoni bejn il-partijiet ma sehhx b'ezitu favorevoli.

5. Illi l-esponenti ma riedux jibqghu iktar f'dan l-istat ta' komunjoni fil-proprjeta`.

6. Ghaldaqstant ighidu l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

i. Filwaqt li tiddikjara li l-imsemmija proprjeta` m'hijiex komodament divizibbli, tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-istess proprjeta` previa l-hatra ta' perit opportun u b'dan illi r-rikavat tal-istess jinqasam bejn l-kontendenti fis-sehem rispettiv taghhom u b'dan ukoll illi jekk wiehed jew wahda mill-partijiet joghgbu joffri, tawtorizza lill-istess parti li joffri *animo compensandi* u dan taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

"Illi l-pretensjonijiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet:

a) Preliminarjament illi John Mary sive Jimmy Cutajar gie mharrek inutilment in kwantu illi mhux il-legittimu kontradittur peres illi ma ghandu ebda sehem mill-art de quo, konsegwentament ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

b) Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghalhekk, illi ghandha tigi kjamata in kawza a spejjes tar-rikorrenti, Sonia Galea, li xtrat u

akkwistat is-sehem ta' John Mary Cutajar permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella, datat 21 ta' Frar 2014.

c) Ukoll minghajr pregudizzju ghas-su-espost, illi t-talbiet attrici huma nfondati in kwantu illi mhux minnhu illi l-ghalqa mhix komodament divizibbli, tant illi sa ftit tax-xhur ilu l-kontendenti kienu qeghdin f'konvenju bejniethom appuntu u proprju dwar il-qasma u d-divizjoni tal-istess ghalqa. Di piu`, illi hemm anke ftehim ohra pjanti ohra, inkluz dik illi permezz taghha xtraw u akkwitaw s-sehem taghhom ir-rikorrenti, li tindika b'mod car illi l-ghalqa de quo hija effettivment divizibbli. Konsegwentement, l-inapplikabilita` tal-Artikolu 515 tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghal kaz odjern.

d) Illi di fatti, illi l-esponenti intimati qeghdin juzufruxxu ruhom minn dawn il-proceduri billi jressqu kontro-talba ai termini tal-Artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara illi l-proprjeta` mertu ta' din l-vertenza hija in effetti komodament divizibbli bejn r-rikorrenti, l-esponent u Sonia Galea, ghall-liema raguni ser ikun necessarju illi tigi kjamata in kawza, fil-porzjonijiet rispettivi taghhom u di piu`, in kwantu illi l-esponent ghandu proprjeta` attigwa ghall-ghalqa mertu ta' din il-vertenza, il-qasma isir ukoll bl-applikabilita` tal-Artikolu 503 tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

e) Salv risposta ultejuri.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti."

3. Rat il-kontro talba tal-konvenuti li taqra hekk:

"1. Billi l-intimat rikonvenzjonanti jixtieq jipprevalixxi ruhu mil-kawza tar-rikorrenti rikonvenzjonati sabiex jistitwixxi din l-kontro-talba.
2. U billi l-proprjeta` mertu ta' din il-vertenza, hija komodament divizibbli u r-rikorrenti ma jixtieqx jibqa' f'ko-proprjeta` mar-rikorrenti rikonvenzjonati u kif ukoll mal-ko-propretarja l-ohra Sonia Galea, li ghandha, ghall-integrita` tal-gudizzju, tigi kjamata in kawza, inkluz mill-kontro-talba.
3. U billi sa ftit taz-zmien ilu, il-kontendenti kienu in effetti fuq konvenju ghal qasma u divizjoni tal-istess art mertu ta' din il-vertenza, liema konvenju fil-fatt skada u b'hekk ma sarx l-att finali.
4. U billi l-intimat rikonvenzjonat ghandhu proprjeta` attigwa ghall-art mertu ta' din il-vertenza, konsegwentement, bl-applikabilita` tal-artikolu 503 tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta jew kwalsiasi provvediment iehor, ghandu d-dritt illi s-sehem diviz spettanti lilu

jkun dak attigwu ghall-proprjeta` tieghu, kollox kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

5. U peress illi r-rikorrenti rikonvenzjonati gew interpellati sabiex jergghu jersqu ghall-qasma, d-divizjoni tal-art de quo, izda dawn irrifjutaw minghajr ebda raguni valida fil-ligi, u konsegwentement kellha ssir din l-odjerna procedura.

Ghaldaqstant, ighidu r-rikorrenti rikonvenzjonati ghaliex ma ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

a. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-proprjeta` mertu ta' din il-vertenza hija komodament divizibbli, jekk hemm bzonn bil-hatra ta' perit nominandi, bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom.

b. Tiddividi l-porzjon art mertu ta' din il-vertenza skond il-kwoti rispettivi tal-partijiet kollha interessati, jekk hemm bzonn billi anke jkun hemm hlas ta' kumpens biex tirrifletti valur ekwu u gust, fejn u jekk mehtieg, skond kif jiccertifika l-perit nominat.

c. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat rikonvenzjonat, bl-applikabilita` tal-Artikolu 503 tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta jew provvedimenti ohra tal-ligi, huwa intitolat illi jigi assenjat dik il-parti tal-art diviza illi hija attigwa mal-proprjeta` tieghu.

d. Tordna illi dik il-parti tal-art diviza li tkun tmiss mal-proprjeta` tal-intimat rikonvenzjonanti tigi assenjata appuntu lill-istess intimat rikovenzjonanti.

Bl-ispejjes kollha kontra r-rikorrenti rikonvenzjonati li huma minn issan gunti ghas-subizzjoni."

4. Rat ir-risposta tal-atturi ghall-kontro talba tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi l-kontro talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-art in kwistjoni m'hijiex komodament divizibbli bejn il-ko-proprjetarji kollha u konsegwentement il-kontro talba tieghu ghandha tigi michuda.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

5. Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Gunju, 2014, quddiem l-ewwel Qorti giet irtirata l-ewwel eccezzjoni u giet, b'hekk, sorvolata t-tieni eccezzjoni;

6. Rat is-sentenza li tat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Mejju, 2016, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

> "1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara li l-ghalqa, inkluz il-kmamar, il-bir u l-giebja formanti minn art maghrufa bhala Ta' Sqaq Sejduna fi trejqet Gakbu Abela go Sqaq Ta' Sejduna fil-lokalita` ta' Hal Mann limiti ta' Hal Lija, mhix komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom.
>
> Ghall fini ta' din it-talba tiddikjara li l-kontendenti huma proprjetarji indivizi tal-imsemmija proprjeta` fil-kwoti rispettivi ta' hdax minn tletin sehem (11/30) appartenenti lill-Malaga Enterprises Ltd., hdax minn tletin sehem (11/30) appartenenti lill-konjugu Silvio u Antonia Borg, u erbgha minn tletin sehem (4/30) appartenenti lill-intimat Duminku Cutajar, u erbgha minn tletin sehem (4/30) appartenenti lill-intimata Sonya Galea.
>
> Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir bil-procedura mfissra mil-ligi ghall-bejgh bl-irkant nhar il-Hamis 23 ta' Gunju 2016 fil-11:30a.m., u dana bil-prezz stabbilit abbazi tal-valur moghti mill-perit Tekniku Godwin Abela fl-ammont stabbilit ta' mija u hamsa u tmenin elf ewro (€185,000), u r-rikavat ghandu jinqasam skont l-ishma rispettivi taghhom, kif elenkat hawn fuq.
>
> Kull parti jkollha d-dritt li titlob li l-barranin jigu mistiedna sabiex joffru fil-bejgh b'avviz mahrug f'gurnal lokali wiehed, mill-anqas sitt (6) ijiem qabel il-jum imholli ghall-bejgh.
>
> Tiddisponi mit-talba u mill-eccezzjonijiet rikonvenzjonali billi tilqa' l-eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati u tichad it-talba rikonvenzjonali safejn hu ikompatibbli ma din is-sentenza.
>
> **L-ispejjez gudizzjarji tal-kontro-talba jigu sopportati mill-intimati filwaqt li l-ispejjez gudizzjarji tar-rikors promotur u u tal-irkant jithallsu skont l-ishma rispettivi tal-partijiet fl-ghalqa mertu tal-kaz.**"

7. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "**II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>**
>
> "Illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qed jitolbu l-bejgh b'licitazzjoni tal-ghalqa tal-kejl superficjali ta' elf, tlett mija u hamsa u erbghin metru kwadru (1345mk) li tifforma parti mill-artijiet maghrufa bhala Ta' Sqaq

Sejduna fil-lokalita` ta' HalMann fil-limiti ta' Hal Lija, minhabba li ma jridux jibqghu izjed fi stat ta' komproprjeta`.

Irrizulta li in segwitu ghar-rikors tas-socjeta` attrici (fol 43), ikkonsidrat li permezz ta' kuntratt esebit bhala **Dok B** (fol 30-34) sehem minn din l-ghalqa gie trasferit lil Sonya Galea. Ghalhekk, John Mary *sive* Jimmy Cutajar gie estromess mill-atti tal-kawza odjerna, u minflok giet ikkjamata fil-kawza Sonya Galea. Ghaldaqstant, l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimat Duminku Cutajar gew sorvolati.

Illi l-intimat Dominic Cutajar laqgha ghat-talbiet fil-mertu billi ssottometta li l-art *de quo* hija komodament divizibbli, tant li l-kontendenti kienu qablu fuq pjan ta' qasma. Inoltre billi huwa proprjetatarju ta' proprjeta' attigwa, invoka l-applikazzjoni tal-artikolu 503 tal-Kodici Civili u pprezenta **kontro-talba** ghad-divizjoni tal-proprjeta` u sabiex dan l-artikolu jigi applikat a beneficcju tieghu. Din il-kontro-talba giet respinta mill-atturi rikonvenzjonati.

Jirrizulta li l-kjamat in kawza, Sonya Galea, kienet dehret fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2015, fejn tat ruhha notifikata bir-rikors guramentat, u ddikjarat li bhala komproprjetarja ta' sehem indiviz tal-proprjeta` mertu tal-kawza odjerna, hi taqbel li l-art tinqasam (fol 47). Izda, sussegwentement, ma pprezentat l-ebda risposta fit-terminu stabbilit skont il-ligi.

<u>Rapport tal-Perit Godwin Abela:</u>

B'digriet ta' din il-Qorti tas-7 ta' Ottubru 2014, gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala perit arkitett (fol 47). Fir-rapport tieghu, esebit a fol 54 *et sequitur* tal-process ikkonferma hekk:

"…..l-art mertu tal-kawza u cjoe` l-ghalqa in kwistjoni mhijiex komodament divizibbli ghar-ragunijiet elenkati u spjegati f'paragrafi 7.01 sa 7.04 u 9.01 sa 9.05 ta' din ir-relazzjoni u ghaldaqstant, it-talba attrici ghandha tigi milqugha." [1](fol 61).

Jirrizulta mid-deskrizzjoni peritali li l-art hija ghalqa tal-kejl superficjali ta' circa elf u erba' mitt metru kwadru (1,400mk) li tidher immarkata bl-ahmar fuq is-*site plan* (fol 58), u tinkludi giebja u tlett ikmamar rurali. Illi l-art in kwistjoni tinsab adjacenti binja ezistenti, u l-imsemmija art hi acccessibbli minn triq rurali u passagg komuni ma' proprjetajiet ta' terzi. Sabiex wasal ghall-kostatazzjonijiet tieghu l-Perit Tekniku kkonsidra s-*Central Malta Local Plan*, Lija *area Policy* li taqa' taht il-kategorija ta' Strategic Open Gap (*Policy* G25), kif ukoll serje ta' *policies* applikabbli ghal binjiet ezistenti f'ODZ.

[1] Il-Perit ipprezenta nota korrettiva fejn ir-riferenza ghall-paragrafu numru 7 jinbidel ghall-paragrafu numru 8 filwaqt li r-riferenza ghall-para.9 jinqara para.10.(fol 66)

Illi r-risposti tal-perit Tekniku ghad-domandi ulterjuri maghmulin in eskussjoni jinsabu esebiti a fol 69 u a fol 75-76 tal-process, fejn gie rilevat mill-perit arkitett:

"L-esponent jirreferi ghal paragrafi 10.3, 10.4, u 10.5 li fihom gew spjegati l-fatturi u ragunijiet ghaliex fl-opinjoni tieghu l-art in kwistjoni mhix komodament divizibbli u dan skont dawk l-artikoli fil-ligi li jirregolaw d-divizjonijiet ta' proprjeta` immobbli u cjoe` l-Artikolu 501, 502, 503 u 504 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta". (fol 76).

Fuq mistoqsija in eskussjoni tal-intimat, dwar il-valur tal-proprjeta`, il-Perit Godwin Abela wiegeb:

"irid jinghad li biex issir valutazzjoni tal-art in kwistjoni, din trid titqies bhala art wahda, ghaliex il-mument li tinqasam il-valuri tal-bicciet irid jigi valutat skont kriterji u parametri applikabbli ghal din il-bicc art partikolari."

Dan jimplika li anke ghar-rigward ta' valur, l-art ma tistax tigi spezzettata, u diga gie dikjarat li l-art in kwistjoni mhijiex komodament divizibbli. Jirrizulta li giet esebita relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku (fol 127-130) fejn hu rrelata dwar il-valur tal-art mertu tal-vertenza odjerna. Il-Perit Tekniku wasal ghall-konkluzjoni li l-art in kwistjoni ghandha jkollha valur ta' mija, hamsa u tmenin elf Ewro (€185,000).

<u>It-talba rikonvenzjonali:</u>

Illi l-intimat Duminku Cutajar ipprezenta kontro-talba, fejn gie rilevat li l-ghalqa mertu tal-vertenza odjerna hija komodament divizibbli, tant li sa zmien ilu, l-kontendenti kienu ffirmaw konvenju ghall-qasma u divizjoni ta' din l-imsemmija art. L-intimat sostna wkoll li peress li hu ghandu l-binja adjacenti mal-ghalqa in kwistjoni, permezz tal-artikolu 503 tal-kap 16, ghandu d-dritt li s-sehem spettanti lilu ikun attigwu ghall-proprjeta` tieghu. Gie sostnut ukoll li ghalkemm interpellati biex jersqu ghal din id-divizjoni, ir-rikorrenti rrifjutaw li jersqu ghal din id-divizjoni minghjar ebda raguni valida fil-ligi. Ghalhekk, talab li jigi dikjarat li l-art in kwistjoni hi komodament divizibbli u li jigi dikjarat li hu intitolat jigi assenjat dik il-parti tal-art diviza li hija attigwa mal-proprjeta` tieghu.

Ir-rikorrenti, fir-risposta taghhom ghall-kontro-talba laqghu billi eccepew li l-kontro-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-art in kwistjoni mhijiex komodament divizibbli.

Jigi osservat li l-perit mahtur mill-Qorti, l-Perit Godwin Abela, pprezenta r-rapport tieghu, u rrisponda wkoll ghad-domandi in eskussjoni, ddikjara li l-ghalqa in kwstjoni mhijiex komodament divizibbli.

Madankollu, *stante* li l-Qorti mhijiex necessarament marbuta bir-rapport tal-esperti teknici, ser tindaga dwar it-talbiet rikonvenzjonali.

<u>It-talbiet rikonvenzjonali fil-mertu:</u>

Fil-kaz in ezami, l-intimat rikonvenzjonant talab li jigi dikjarat li l-art mertu tal-kaz odjern, hi komodament divizibbli, u li konsegwentement, *stante* li hu proprjetarju tal-binja adjacenti, talab li dik il-parti tal-art diviza li hija attigwa ghall-proprjeta` tieghu, tigi assenjata lilu.

Illi l-intimat invoka l**-artikolu 503** tal-Kap 16 fit-talba tieghu biex jigi assenjat dik il-parti tal-art li hi attigwa ghall-proprjeta` tieghu. Dan fil-fatt gie rifless ukoll fir-rapport tal-perit Tekniku, li semma li "*l-intimat Duminku Cutajar huwa proprjetarju tal-binja adjacenti mal-ghalqa in kwistjoni fuq il-konfini tal-Lvant u ghaldaqstant, f'kaz ta' divizjoni ghandu dritt li jigi assenjat sehmu mill-ghalqa kontigwa mal-binja tieghu.*"

Illi mill-fatti u mir-rapporti tal-perit tekniku jirrizulta li l-atturi ghandhom sehem ferm akbar mill-art mertu ta' din il-kawza -11/30 kull wiehed mill-atturi u 4/30 ghal kull wiehed u wahda mill-konvenuti). L-art tinsab barra miz-zona ta' zvilupp u dan kien fattur ewlieni fl-ezercizzju peritali tal-valutazzjoni tal-art. Japplikaw ghall-art *policies* li jippermettu uzi varji tal-kmamar rurali u estensjoni limitata ta' binja ezistenti adjacenti li tappartjeni lil Dominic Cutajar. Ghalhekk jikkonkludi li "*l-art ghandha valuri differenti fil-porzjonijiet differenti u ma hemmx valur medju (average value) applikabbli.*"(para 8.05).

Il-Perit Tekniku kompla jispjega li sabiex dan isir, u l-porzjon ta' Sonya Galea, jkun l-istess daqs tal-intimat Duminku Cutajar, dan ser iwassal sussegwentement sabiex is-sehem il-kbir tal-atturi ma jkunx fil-fatt jirrifletti il-valur li jkun imisshom l-istess atturi.

U hawnhekk, tajjeb jigi osservat, dak li jistipula l-istess **artikolu 503 tal-Kap 16** li jipprovdi:

"Il-komproprjetarji li jkollhom beni immobbli minnhom innifshom vicini ghal xi whud mill-immobbli in komun li jkunu sejrin jinqasmu, jista' jitlob li dak il-beni immobbli jigi assenjat lilu bi stima, izda dan kemm-il darba jkun hemm immobbli ohra in komun li minnhom jista' jigi assenjat lil kull wiehed mill-komproprjetarji l-ohra sehem bejn wiehed u iehor ugwali".

Dan l-istess artikolu gie applikat minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawza "**Laferla vs Farrugia", deciza fis-7 ta' Lulju, 200**4, f'kaz fejn kien hemm ghalqa wahda x'jigi diviz. F'dik il-kawza intqal:

"L-artikolu ghalhekk jipprospetta li anke fejn ikun hemm iktar minn proprjeta' wahda li trid tinqasam, jekk xi hadd mill-kondividendi jkollu proprjeta' ohra tieghu biss li tmiss ma' xi wahda minnhom, ghandu dritt li jitlob li jigi assenjat dik il-proprjeta', purche' anke l-partijiet l-ohra tal-qasma ikollhom ic-cans li jigu assenjati proprjetajiet ohra immobbli". Id-dritt ta' ozzjoni giet applikata f'dik il-kawza fejn kien hemm biss proprjeta' wahda in divizjoni izda *stante* li *"il-porzjonijiet kif qasamhom (il-perit f'dik il-kawza) huma ta' valur li huma vicin hafna ta' xulxin, salv ekwiparazzjoni modesta".*

Illi gie ritenut li l-principju wara dan l-artikolu hu dak li jigi iffavorit l-konsolidament tal-proprjeta'.

Dan l-artikolu li kien l-artikolu 540 tal-Edizzjoni Riveduta, u 199 tal-Ordinanza VII tal-1868 huwa msemmi fin-noti ta' Sir Adriano Dingli. Il-fonti tieghu kien il-para VI ta' Libro IV, Capo III tal-**Codice Municipale di Malta**: *"Essendo tra condividenti chi possiede beni contigui a quei che si devono dividere, qualora li vorra` a conto di sua porzione, gli si dovranno assegnare a stima di periti: e coll'istessa stima di periti si dovranno assegnare agli altri condividenti beni equivalenti se da essi si vorranno: e del rimanente si faccia la divisione nella maniera prescritta nel para precedente."*

Il-valur tal-porzjonijiet li jigu assenjati lill-kondividendi l-ohra f'kaz li dan id-dritt jigi akkordat huwa ghalhekk vitali ghas-succezz tal-ozzjoni. Fil-kaz **Angela** *sive* **Lina Gauci v Joseph Borg et.** [2] il-Qorti tal-Appell osservat li " *Issa fil-każ in kwistjoni għalkemm hemm immobbli oħra in komun li jistgħu jiġu assenjati lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra, ma jistax jingħad li "minnhom" (jiġifieri minn dawn l-immobbli l-oħra) jista' jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra sehem "bejn wieħed u ieħor ugwali"...*u li f'dak il-kaz in dizamina "*hija abbażi tal-ekwiparazzjonijiet li jridu jiżdiedu jew jitnaqqsu li l-ishma jiġu ugwali iżda mhux abbażi tal-immobbli in diviżjoni per se.*" Il-Qorti kompliet:-

".....huwa ovvju li l-proviso kontenut fl-Artikolu 503 fejn jirrikjedi li biex dan l-artikolu jkun applikabbli jrid ikun hemm immobbli oħra in komun li minnhom jista' jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra "sehem bejn wieħed u ieħor ugwali", mhux qed jikkontempla l-ekwiparazzjoni. Dan qed jingħad peress li bl-ekwiparazzjoni l-ishma dejjem jiġu kompletament ugwali u mhux "bejn wieħed u ieħor ugwali". Biex komproprjetarju jibbenefika minn dan l-artikolu ċ-ċirkostanzi jridu jkunu tali li hemm biżżejjed proprjeta` immobbli li tista' titqassam bejn il-komproprjetarji b'mod li kulħadd jieħu bejn wieħed u ieħor l-istess valur f'immobbli"

Ghalhekk kemm-il darba dak imsemmi f'dan l-artikolu jsir, kull komproprjetarju iehor ghandu dritt ghall-sehem bejn wiehed u iehor ugwali ghal dak tal-komproprjetarju li qed jitlob dan is-sehem. Illi jekk dan ma jkunx jista' jigi rispettat, ikun qed imur kontra l-principju enuncjat fl-artikolu 502 tal-Kap 16 li jipprovdi li kull komproprjetarju ghandu dritt li jiehu sehmu in natura.

In vista tas-suespost, jigi dedott li din il-Qorti trid thares l-interessi tal-kontendenti kollha li huma komproprjetarji ta' beni in komun, u mhux ta' komproprjetarju wiehed biss.

[2] Deciza fit-18 ta' Lulju 2014 - Cit 93/1993/1

L-intimat Duminku Cutajar irrefera ghall-konvenju li kien hemm vigenti bejn il-partijiet fejn kien gie miftiehem kif l-art ser tigi diviza sabiex tibqa' tinhadem mill-partijiet. Difatti, esebixxa kopja tal-konvenju u l-pjanta esebita,(fol 119-125) kif debitament awtorizzat minn din il-Qorti fis-seduta tal-4 ta' Frar 2016. Kemm-il darba l-kontendenti kienu jaqblu bejniethom li d-divizjoni ma tkunx ta' xkiel ghall-interessi taghhom, setghu jaqblu wkoll li jzommu l-partijiet in komun. Izda, fil-kaz in ezami, dan mhuwiex il-kaz. Illi gie sostnut, permezz ta' din il-kontro-talba u matul il-procediment ta' dan il-kaz mill-intimat Duminku Cutajar li l-imsemmija ghalqa hija komodament divizibbli. In sostenn ghal dan, gie ritenut mill-intimat li tant din id-divizjoni tista' ssehh, li diga kien hemm konvenju ezistenti bejn il-partijiet dwar kif ser tigi diviza l-art.

Madankollu, hekk kif sottomess fit-trattazzjoni mill-avukat difensur tar-rikorrenti, dak il-konvenju li l-intimat qed jaghmel referenza ghalih, gie redatt f'cirkostanzi differenti u l-pozizzjoni llum inbidlet. Din il-Qorti tosserva li ladarba dan il-konvenju skada, u r-rikorrenti pprocedew bil-kaz odjern biex l-art tinbiegh b'licitazzjoni sabiex kull parti tkun tista' tiehu r-rikavat, hu evidenti li ma kienx hemm qbil. Illi l-partijiet setghu jipprocedu ghad-divizjoni, hekk kif stabbilit f' dak il-konvenju anke matul il-procediment ta' dan il-kaz. Izda, ma jirrizulta li kien hemm l-ebda tentattiv f'dan ir-rigward. Fid-dawl ta' dan, din il-Qorti ma tistax tghaddi biex tadotta dan il-konvenju ghaliex il-partijiet kellhom kull opportunita` li jaghmlu dan kieku riedu jipprocedu ghad-divizjoni. Dan setghu jaghmluh minghajr l-intervent tal-Qorti. Izda, dan ma sarx.

Ghal dawn il-motivi, tichad it-talbiet tal-intimat rikonvenzjonant kif dedotti fit-talba rikonvenzjonali tieghu u in segwitu tilqa' l-eccezzjoni tar-rikorrenti rikonvenzjonati.

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

Fil-kawza **"Grech Carmelo vs Dr. Tonio Azzopardi"** deciza fit-28 ta' Jannar 2005 intqal:

*"Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jiridx jibqa' iktar bi shab ma' ohrajn, hija regolata **bl-artikolu 515 sa 523 tal-Kodici Civili.** Illi skont l-**artikolu 518(1),** meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, ma hija mehtiega l-ebda formalita`, u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti."*

Il-bejgh b'licitazzjoni hu regolat **bl-artikolu 515 *et sequitur* tal-Kap 16.**

Illi ghalkemm il-bejgh b'licitazzjoni ta' beni immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew ghax ma jkunx hemm fehma wahda bejn is-sidien kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi segwita hija mhollija f'idejn il-

Qorti.[3] (Ara f' dan is-sens "**Edwards Major Joseph vs Cuschieri** Dr. Leslie et" P.A. – 22 ta' Jannar 1999).

Illi t-talba sabiex gid immobbli mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-principji ewlenin li jsawru l-istitut tal-ligi li titkellem dwar gid komuni. Fost dawn il-principji, hemm 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.[4] Inoltre`, hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' jzomm haga in komun ma' haddiehor. (**Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Il-Qorti ghandha tinvestiga jekk il-beni indivizi humiex 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, dan il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."*

F'dan l-istess kaz, gie kkwotat il-kaz **"Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe"**. P.A. 6 ta' Marzu 1948, fejn gie ritenut li:

"Meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati."

Fil-kawza **"Herbert Conti vs George Tonna"** P.A. 24 ta' Marzu 1983 inghad:

*"Mill-banda l-ohra l-**artikolu 552 tal-Kodici Civili** jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda tal-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."* (Ara wkoll **"Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et**" P.A. – 22 ta' Jannar 1999).

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

---

[3] Artikolu 521(1) tal-Kap 16.

[4] 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)

Fil-kaz odejrn, l-opinjoni li l-art in kwistjoni mhijiex komodament divizibbli hija sorretta bil-perit mahtur mill-Qorti. Jidher car li, *in vista* tal-art mertu tal-kaz, id-deskrizzjoni u *policies* applikabbli, u tenut kont tan-numru ta' komproprjetarji u tad-diversita` tal-ishma appartenti lilhom li l-ahjar mezz hi dik ta' bejgh b'licitazzjoni.

Fattispecie tal-kaz:

Jirrizulta li s-socjeta` attrici Malaga Enterprises Ltd. ghandha sehem ta' hdax minn tletin (11/30), l-atturi konjugi Silvio u Antonia Borg ghandha hdax minn tletin (11/30), l-intimat Duminku Cutajar ghandu erbgha minn tletin (4/30) u l-kjamata in kawza Sonya Galea ghandha erbgha minn tletin (4/30). Dawn il-kwoti mhumiex ikkontestati.

Illi huwa minnu li bil-ligi[5] 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 seplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar kwistjonijiet teknici. Tali fehmiet m'ghandhomx jigu mwarrba kif gieb u lahaq sakemm ma jkunx jidher sodisfacentment li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli.[6]

Fl-istess vena legali, 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."[7]

Fil-kaz in ezami, jirrizulta li l-binja adjacenti ghall-art in kwistjoni, fuq il-konfini tal-Lvant, u ghalhekk kif konstatat mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni, f'kaz ta' divizjoni, dan ikun ifisser li s-sehem assenjat lil Duminku Cutajar ikollu valur akbar minn ta' Sonya Galea, minhabba r-regoli u *policies* tal-MEPA kif spjegat fir-rapport.

Illi gie sottolineat ukoll li jekk Sonya Galea tigi assenjata l-parti tal-ghalqa bil-kmamar fuqha, dan iwassal sabiex il-valur li jkun imisshom l-atturi ma jirriflettix is-sehem maggorenn taghhom ghall-art in kwistjoni.

---

[5] Art. 681 tal-Kap 12

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

[7] Ara sen. 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.

Madankollu l-intimat Duminku Cutajar baqa' jissottometti b'mod kostanti, li l-art hi divizibbli. Izda, kkunsidrat li din il-Qorti trid thares l-interessi ekonomici tal-kondividendi kollha, dan ifisser li l-fattur ewlieni li jehtieg li jigi kkonsidrat, hu li kull wiehed ikun jista' jiehu sehemu in natura, hekk kif stipulat fil-ligi.

Ikkunsidrat ukoll, li fid-dawl tar-ragunijiet spjegati fir-relazzjoni teknika, li l-interessi ta' ebda wiehed mill-kondividendi ma jigix lez, sabiex id-drittijiet u l-interessi tal-partijiet kollha jigu salvagwardati.

Dawn il-konsiderazzjonijiet huma konformi mal-insenjament tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **"Giuseppe Mejlak vs Cecilia Zahra Scicluna"**, deciza fit-28 ta' Gunju 1948 fejn osservat li l-ligi taghna tuza l-espressjoni "*komodament divizibbli" u minghajr diskapitu cjoe` 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 maerjali 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 l-kazijiet ta' l-impossibilita` assoluta minhabba l-konfermazzjoni jew estensjoni tal-post."*

Kif gie enuncjat fil-kaz "**Paul Grech et vs Lawrence Grech et"** P.A. (JRM) deciza fil-25 ta' Settembru 2003, intqal:

"Madankollu, jekk biex jitharsu l-principji fuq imsemmija l-qasma tal-hwejjeg komuni tkun qeghda ssir biss fid-deher u tkun mghobbija b'soluzzjonijiet imgebbda, bhal, per ezempju, ekwiparazzjonijiet qawwija, f'dan il-kaz ikun ghaqli li ssir il-licitazzjoni u tkun qeghda tithares il-ligi fil-kelma u l-ispirtu taghha jekk l-eccezzjoni teghleb lill-principju."

Il-Qorti kompliet:

"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."[8] *L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija wahda ta' fatt.*[9] *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*."[10]

---

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

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

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

> *In vista* tas-suespost, din il-Qorti ser tghaddi biex takkolji t-talbiet tal-atturi."

8. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lli din il-Qorti:

> "joghgobha tirrevoka s-sentenza moghtija fis-26 ta' Mejju, 2016 mill-Ewwel Qorti fil-kawza odjerna fl-ismijiet 'Malaga Enterprises Limited (C 14884), Silvio Borg (ID 466565M) u Antonia Borg (ID 31975M) -vs-Duminku Cutajar (ID 910645M) u b'digriet tat-12 ta' Gunju, 2014 giet kjamata fil-kawza Sonya Galea (ID 554274M)' u filwaqt li tichad it-talbiet tar-rikorrenti appellati, tilqa' l-eccezzjonijiet dedotti mill-intimat appellant Duminku Cutajar u tilqa' wkoll il-kontro-talbiet maghmula mill-istess intimat Duminku Cutajar in linea rikonvenzjonali filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet sollevati mir-rikorrenti rikonvenzjonati appellati ghall-imsemmija kontro-talbiet, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati."

9. Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha tichad l-appell u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez ta' din l-istanza a karigu tal-appellant;

10. Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

11. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat;

12. Illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu l-bejgh in licitazzjoni ta' bicca art fil-limiti ta' Hal-Lija li jippossjedu in komun mal-konvenuti. Il-konvenuti

jghidu li l-art hija komodament divizibbli u jridu li jinghataw, wara li ssir id-divizjoni n-natura, il-porzjon li tmiss ma' bicca art ohra proprjeta` taghhom fl-istess inhawi. L-ewwel Qorti hatret perit tekniku biex jassistiha u dan irrelata li l-art in kwistjoni ma hijiex komodament divizibbli. Dan il-perit ma rrakomandax li tigi assenjata porzjon partikolari lill-konvenuti peress illi, jekk isir hekk, ma jibqax proprjeta` immobiljari tal-istess valur li tkun tista' tinghata lill-atturi.

13. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza li baqghu jsostnu l-posizzjoni taghhom li l-art hija divizibbli u huma ghandhom jinghataw il-porzjoni li tmiss ma' bicca art ohra li ghandhom fl-inhawi.

14. Din il-Qorti tibda biex tirrimarka li l-appell tal-konvenuti huwa bazat fuq l-istess argumenti li kellha quddiemha l-ewwel Qorti u li gew michuda minnha. Is-sentenza tal-ewwel Qorti hija ben motivata u msawra b'mod impekkabbli, anke bi studju ta' gurisprudenza in materja, b'mod li, kwazi kwazi, din il-Qorti ftit li xejn ghandha x'izzid fuq is-sentenza tal-ewwel Qorti li maghha, din il-Qorti, taqbel.

15. Hu ovvju li kull bicca art tista', teknikament, tigi diviza, pero`, biex dan jista' jsir jehtieg illi l-proprjeta` tkun tista' tigi diviza komodament u bla diskapitu. F'dan il-kaz, jezisti rapport ta' perit tekniku fejn gie spjegat illi l-art ma tistax tigi spezzata b'mod li kull porzjon ikollha bejn wiehed u

iehor, l-istess valur. Jekk issir qasma jkun hemm zbilanc qawwi bejn l-porzjonijiet u forsi, holqien ta' servitujiet. Huwa ha in konsiderazzjoni l-pjan lokali u d-diversi *policies* applikabbli ghal kaz. Huwa baqa' jzomm il-posizzjoni tieghu anke meta sarulu domandi in eskussjoni. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, ma hux lecitu li qorti taqbad u tiddistakka ruhha minn rapport peritali, sakemm ma jirrizultalhiex ragunijiet gustifikati biex taghmel dan. F'dan il-kaz, il-konvenuti ma talbux il-hatra ta' periti perizjuri biex dawn jirrivedu r-rapport tal-perit tekniku u lanqas ma ressqu ragunijiet validi u teknici biex jattakkaw l-ewwel rapport.

16. Il-konvenuti jghidu li tant l-art tista' tinqasam li bejn il-partijiet kien sar konvenju bi qsim in-natura tal-art. Dan jista' jkun minnu, pero`, dak il-ftehim thalla jiskadi u sfaxxa fix-xejn. Inoltre`, kif jispjegaw l-atturi ma kienx ghad fadal qbil dwar dik id-divizjoni peress illi wara li sar il-konvenju kien hemm bidliet fil-ligijiet u *policies* tal-ippjanar, u dan anke kif spjega l-perit tekniku.

17. Darba li l-art mhux komodament divizibbli, ma hemmx porzjon diviza x'tigi assenjata lill-atturi in kontro kambju ghal dik li jridu l-konvenuti u l-art trid tinbiegh bis-subasta kif ordnat l-ewwel Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell li ressqu l-konvenut Duminku Cutajar u l-kjamat fil-kawza Sonya Galea billi tichad l-

istess u tikkonferma *in toto* is-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li l-bejgh bl-irkant ghandu jsir il-Hamis, 16 ta' Settembru, 2021 fil-11.30am bil-kondizzjonijiet li stabbiliet l-ewwel Qorti.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif deciz mill-ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu kollha mill-imsemmija appellanti konvenuti u kjamat fil-kawza *in solidum*, u peress li tqis dan l-appell pjuttost fieragh u vessatorju tikkundanna lill-istess appellanti *in solidum* ghall-hlas tal-ispejjez darbtejn.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr