PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **461/2021**

STEPHEN MALLIA (KI 361264M)
U
VINCENZA SIVE SINA MALLIA (KI 353065M)

VS

MARK MICHAEL SIVE MARCO BORG (KI 484564M)
U
MARIA CARMELA SIVE MARLENE BORG (KI 55466M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 23 ta' Settembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba għad-diviżjoni f'porzjonijiet ugwali tal-bejt sovrastanti l-blokk b'żewġ appartamenti mibni fuq erba' garages bin-numru 121, "Marsin" fi Triq l-Orsolini, Gwardamangia, il-Pieta', u assenjazzjonijiet tal-porzjonijiet hekk diviżi;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat datat ħdax (11) ta' Mejju 2021, **Stephen Mallia u Vincenza sive Sina Mallia** ppremettew:

    a. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat tletin (30) ta' April tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin (30/04/1986), atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, ir-rikorrenti akkwistaw mill-poter tas-soċjeta' Carmin Ltd il-flat internament immarkat bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokk bini akbar ta' żewġ flats, mibni fuq erba' garages, bla numru (illum iġib in-numru 121) u bla isem (illum jismu 'Marsin'), fi Triq l-Orsolini, Gwardamangia, tal-Pieta', inkluż nofs indiviż tal-komunjoni tal-proprjeta' mal-flat l-ieħor u cioe' tal-entrata, tat-taraġ mil-livell tat-triq sal-bejt, u tal-bejt u waħda miż-żewġ *washrooms* ta' fuq il-bejt, proprju dik li tiġi fuq il-kamra tal-banju (**Dok A**);

    b. Illi l-konvenuti konjuġi Borg huma s-sidien tal-flat sovrastanti internament immarkat bin-numru tnejn (2) u cioe 121, 'Marsin', Flat 2, Triq l-Orsolini, Gwardamangia, tal-Pieta';

    c. Illi riċentement inqalgħu xi diverġenzi bejn il-kontendneti u r-rikorrenti ma jixtiqux jibqgħu in komunjoni mal-konvenuti fejn si tratta l-bejt tal-blokk in kwistjoni;

    d. Illi dan il-bejt huwa fil-fatt komodament diviżibbli u jista' jinqasam mingħajr diskapitu, tant li f'dan ir-rigward ir-rikorrenti ġja inkarigaw perit sabiex iħejji l-pjan ta' qasma relattiva (**Dok B**);

    e. Illi interpellati diversi drabi, anke uffiċjalment (**Dok C**) sabiex jersqu għad-diviżjoni formali tal-bejt, il-konvenuti baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża kontra tagħhom;

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti konjuġi Mallia talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddividi f’porzjonijiet ugwali l-bejt tal-blokk ta’ bini fuq imsemmi bin-numru estern 121, ‘Marsin’, Triq l-Orsolini, Gwardamangia, tal-Pieta’ skont kif imfassal fil-pjanta annessa mar-rikors u mmarkata bħala **Dok B**, jew, alternattivament, bl-operat ta’ perit nominand;

ii. Tassenja l-porzjonijiet hekk diviżi sia b’mod dirett, jew bix-xorti, jew bi kwalunkwe mezz ieħor li dina l-Qorti jidhrilha xieraq u opportun;

iii. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirċievi u jippubblika l-att opportun u relattiv u kuratur għall-eventwali kontumaċja tal-konvenuti;

Bl-ispejjeż tal-kawża u tal-ittra uffiċjali kontra l-konvenunti;

4. Permezz ta’ digriet mogħti nhar is-sbatax (17) ta’ Mejju 2021, din il-Qorti ordnat in-notifika lill-kontro-parti, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu u jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tad-difiża tagħhom, filwaqt illi ordnat lir-rikorrenti sabiex sa ġimgħatejn qabel is-seduta jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba, jekk mhux ġia preżentati. Il-kawża ġiet appuntata għall-ewwel dehra għal nhar it-Tlieta, tmienja (8) ta’ Ġunju 2021;

5. Permezz ta’ risposta ġuramentata datata tmienja u għoxrin (28) ta’ Mejju 2021, l-intimati **Mark Michael sive Marco Borg** u **Maria Carmela sive Marlene Borg** eċċeppew illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

    a. Illi l-intimati jgawdu l-użu tal-bejt kollu a tenur ta’ dak stipulat fil-kuntratt ta’ bejgħ u xiri pubblikat in atti tan-Nutar Pierre Cassar datat 21 ta’ Lulju 1986 u dan id-dritt ma jista jiġi bl-ebda mod imnaqqas;

    b. Illi mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit preċedentement din it-talba hija insostenibbli a bażi tal-artikolu 7 tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta’ Malta,

fejn il-liġi ma tippermettix id-diviżjoni tal-partijiet komuni mingħajr il-kunsens tal-condomini kollha, li f'dan il-każ ma hemmx;

c. Illi mingħajr preġudizzju għal dak sottomess preċedentement u in subordinazzjoni għall-istess, il-bejt, riżultat tal-fatti speċi tiegħu, mhuwiex komodament diviżibbli;

d. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Fis-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2021, il-partijiet qablu illi kellu jiġi nominat bħala espert il-Perit David Pace sabiex jirrelata dwar jekk il-fond in diżamina: (a) huwiex komodament diviżibbli; (b) fil-każ illi huwa komodament diviżibbli, l-ispejjeż involuti sabiex issir tali diviżjoni; u (c) fin-nuqqas, l-istima tal-arja. Din il-Qorti laqgħet it-talba, u r-Rapport Peritali ġie preżentat fir-Reġistru tal-Qorti nhar it-tmintax (18) t'Awwissu 2021, u debitament maħluf mill-Perit Tekniku nhar id-dsatax (19) t'Ottubru 2021;

7. Fis-seduta tad-disgħa (9) ta' Diċembru 2021, ir-rikorrenti talbu sabiex jiġi estiż l-inkarigu tal-Perit Tekniku, sabiex jirrelata fuq is-segwenti punti:

   a. B'referenza għall-paragrafu 15 tar-rapport tiegħu, jirrelata dwar ix-xogħolijiet neċessarji sabiex jiġu riżolti d-diffikultajiet illi huwa rriskontra u l-ispejjeż relattivi għal dawn ix-xogħolijiet; u

   b. B'referenza għall-paragrafu 16 tar-rapport tiegħu, jirrelata dwar il-valuri rispettivi tal-porzjon A u tal-porzjon B u jagħti l-kunsiderazzjonijiet tiegħu dwar l-avarija fil-prezz f'każ li jeżisti;

   Din il-Qorti laqgħet it-talba, u r-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Tekniku ġiet preżentata fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2022 u debitament minnu maħlufa nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2022;

Provi

8. L-attur **Stephen Mallia**[1] xehed illi hu u martu Vincenza kienu xtraw il-flat numru 1 li jinsab fil-blokk ta' bini bl-isem 'Marsin' (numru estern 121) fi Triq l-Orsolini, Gwardamangia, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 30 t'April 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (anness mar-rikors ġuramentat bħala **Dok A**, a fol 5 *et seq* tal-proċess). Huwa jsostni illi apparti l-appartament, kien hemm ukoll inkluż fil-bejgħ in-nofs indiviż tal-komunjoni tal-proprejta' mal-flat l-ieħor, u cioe tal-entrata, tat-taraġ mil-livell tat-triq sal-bejt, u tal-bejt innifsu, b'dana illi hu u martu jgawdu fi proprjeta' in-nofs indiviż tal-bejt, filwaqt illi l-konvenuti jgawdu n-nofs indiviż l-ieħor tal-istess bejt;

9. Ir-rikorrent jispjega illi hu u martu jixtiequ jeżerċitaw id-dritt tagħhom li ma jibqgħux in komun fil-bejt mal-konvenuti s-Sinjuri Borg. Hu kien ingħata x'jifhem mill-avukati tiegħu illi l-liġi speċifikament tgħid illi ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' fi proprjeta' komuni ma' ħaddieħor, u li ma hemmx ħtieġa ta' xi raġuni biex wieħed jitlob il-qasma ta' proprjeta' komuni. Madankollu, minbarra x-xewqa illi jeżerċita dan id-dritt legali, ir-rikorrenti jgħid illi hemm diversi raġunijiet oħra illi wasslu sabiex jieħdu dan il-pass, bir-raġuni prinċipali hija illi hu u martu kienu ilhom jissaportu inkonvenjent kbir riżultanti minn attitudni addottata mis-Sinjuri Borg, u cioe l-bini ta' struttura ossia tinda, fuq bejt indiviż, mingħajr ma ġew konsultati l-konjuġi Mallia u mingħajr il-permessi relattivi mill-awtoritajiet konċernati. Is-Sur Mallia jgħid illi għalkemm it-tinda ġiet żarmata, din għadha tinsab fuq il-bejt, u qed toħloq żgombru. Ir-rikorrent jenfasiza illi waslu għal dawn il-proċeduri wara li eżawrixxew kull tentattiv ieħor biex jaslu għal soluzzjoni barra mill-Qorti, pero dejjem sabu ostakli għaliex is-Sinjuri Borg ilhom snin twal jippruvaw ibiegħu il-proprjeta' tagħhom għal żvilupp, u pruvaw anke jikkonvinċu lir-rikorrenti stess, u allura ma jridux li l-bejt jinqasam. Huwa jsostni illi r-rikorrenti, lill-konjuġi Borg, għamluhielhom ċara kemm-il darba illi m'għandhomx l-intenzjoni li jbiegħu. Mallia spjega illi huwa provda soluzzjoni permezz tal-Perit tiegħu, fejn wera kjarament li l-bejt huwa faċilment diviżibbli (referenza għal **Dok B** anness mar-rikors ġuramentat),

[1] Vide affidavit a fol 24-25 tal-proċess

a spejjeż tar-rikorrenti stess. Jgħid illi l-bejt in kwestjoni m'għandux użu speċifiku biex jibqa' indiviż, u jista' faċilment jinqasam, b'dana illi ż-żewġ partijiet ikollhom pari ugwali b'passaġġ żgħir komuni li jagħti aċċess għaż-żewġ washrooms. Is-Sur Mallia jtemm l-affidavit tiegħu billi jgħid illi apparti li d-diviżjoni hija faċilment possibbli, hija wkoll neċessarja għas-serħan tal-moħħ ta' kulħadd;

10. L-intimat **Mark Michael sive Marco Borg**[2] jispjega fl-affidavit tiegħu illi hu u martu Marlene akkwistaw l-appartament 121, internament immarkat bin-numru tnejn (2), Triq l-Orsolini, Gwardamangia, fil-21 ta' Lulju tas-sena 1986 permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar. Dan l-appartament jinsab fi blokka bini konsistenti minn żewġ appartamenti, l-ieħor proprjeta' tar-rikorrenti u internament immarkat bin-numru wieħed (1) fl-istess indirizz. Borg jgħid illi fil-kuntratt (**Dok MB1** anness mar-risposta ġuramentata), hu u martu xtraw nofs indiviż tal-komunjoni tal-proprjeta' mal-appartament l-ieħor, u cioe l-entrata tat-taraġ mil-livell tat-triq u tal-bejt u waħda miż-żewġ *washrooms* ta' fuq il-bejt, proprju dik illi tiġi fuq il-kamra tal-banju ta' ġewwa. L-intimat jannetti mal-affidavit tiegħu ritratt immarkat bħala **Dok MB2**, illi juri ili wieħed jasal għall-bejt mertu tal-proċeduri odjerni minn tromba tal-bejt komuni li twassal lill-partijiet sabiex joħorġu fuq il-bejt, u fuq ix-xellug tal-istess bieb li jagħti għal fuq il-bejt hemm żewġ kmamar, l-ewwel waħda proprjeta' tar-rikorrenti konjuġi Mallia, u l-oħra proprjeta' tal-konjuġi Borg;

11. Il-konvenut Borg jgħid illi minn titwila fuq il-bejt u l-mod kif inhu mibni, ikkunsidrat kemm l-aċċess għall-bejt, kif ukoll il-lokazzjoni tal-kmamar, huwa evidenti li l-bejt mhuwiex komodament diviżibbli mingħajr ma jsiru spejjeż, u x-xhud jiddikjara illi hu u martu m'humiex interessati jinkorru spejjeż sabiex jinqasam il-bejt. Huwa jissenjala illi huwa evidenti wkoll li biex issir qasma, trid bilfors titħalla parti in komuni, illi minnu nnifsu jimmina l-iskop kollu ta' diviżjoni. In oltre, il-konvenut Borg jgħid illi fattur ieħor importanti u li jsawwar il-pożizzjoni tiegħu u ta' martu kontra l-qsim tal-bejt

[2] Vide affidavit immarkat bħala **Dok MB** a fol 27-28 tal-proċess

huwa l-effett illi dan ser ikollu fuq id-dawl tax-xemx, stante illi minħabba illi maż-żmien inbnew binjiet ta' sitt u seba' sulari madwar il-blokka tagħhom, parti mill-bejt, għal ħinijiet twal, ser tispiċċa kompletament mingħajr xemx, u min jieħu dik il-parti jsofri dan il-fatt li ma jistax jingħeleb, b'dana illi jiġi affettwat il-fattur tal-inxir tal-ħwejjeġ, fost oħrajn. Huwa jsostni wkoll illi jekk jittellgħu xi ħitan diviżorji, in-naħa ta' ġewwa tal-bejt tiġi reża vaska. Fatt ieħor illi Borg isemmi fl-affidavit tiegħu huwa illi jekk il-bejt jinqasam, parti tal-bejt ikollha vista fuq tliet toroq, filwaqt illi parti l-oħra jkollha vista fuq triq waħda biss, liema problema, minbarra l-limitazzjoni tal-vista illi jgawdu minn fuq il-bejt, hija wkoll waħda ta' prattiċita' għaliex il-vista kif inhi preżentement tagħtihom il-possibilta' illi jaraw minn fuq il-bejt is-sitwazzjoni tal-parkeġġ ta' madwar l-erba' toroq sabiex jekk jiżvojta parkeġġ iressqu l-vetturi tagħhom f'parkeġġ aħjar jew aktar qrib tad-dar. Borg itemm l-affidavit tiegħu billi jgħid illi fattur ieħor determinanti dwar il-qsim tal-bejt jirrigwarda l-qlib tal-ilma, illi preżentament imur minn naħa għal oħra tal-bejt direzzjoni ta' *shaft* komuni fejn jinsabu l-katusi tal-ilma, liema *shaft,* jekk jinqasam il-bejt, ser jispiċċa fuq parti ta' wieħed mill-partijiet biss;

12. Minbarra l-pjanta redatta mill-Perit Colin Zammit annessa mar-rikors ġuramentat, ir-rikorrenti jippreżentaw ukoll *valuation report*[3] u *rain water drainage report*[4], it-tnejn redatti mill-Perit Adrian Davison.

Rapporti Peritali tal-Perit Tekniku[5]

13. Il-**Perit David Pace** jibda billi jagħmel referenza għall-pjanta esebita mir-rikorrenti mar-rikors ġuramentat[6], redatta mill-Perit Colin Zammit, illi tipproponi l-qasma tal-bejt f'żewġ porzjonijiet tal-istess kejl permezz ta' ħitan tal-istess ħxuna ta' dawk tal-istrutturi preżenti li hemm fuq il-bejt, u cioe żewġ porzjonijiet ta' 44 metru kwadru kull porzjon, b'dana illi l-aċċess mill-bieb tat-tromba tat-taraġ komuni tal-blokk għall-*washrooms* rispettivi

[3] Vide **Dok AD1** a fol 62 *et seq* tal-proċess
[4] Vide **Dok AD2** a fol 67 *et seq* tal-proċess
[5] A fol 36 *et seq* tal-proċess
[6] Vide **Dok B** a fol 7 tal-proċess

tal-partijiet ikun minn passaġġ komuni wiesa 1.1metru. Il-Perit Pace jagħmel is-segwenti osservazzjonijiet f'dan ir-rigward:

a. Illi huwa jidhirlu illi l-wisgħa proposta tal-passaġġ komuni hija kemmxejn dejqa, għaliex fl-eventwalita' illi ssir qasma u jittellgħu strutturi diviżorji, il-wisgħa proposta ma toffrix passaġġ komdu biżżejjed;

b. Illi preżentement, il-qlib jaqleb mill-kantuniera tal-bini għall-bokka tal-katusa li tagħti għax-xaft komuni, b'dana illi l-ilma li jaqa' fuq il-bejt jgħaddi fil-biċċa l-kbira tiegħu minn fuq il-parti mmarkata 'B' fil-pjana suriferita. Jekk il-wiċċ tal-bejt jibqa' kif inhu, jispjega l-Perit Pace, jinħoloq servitu favur il-porzjon 'A', għaliex is-sid eventwali tal-porzjon 'B' ikollu jippermetti illi l-ilma jkompli jaqleb minn fuq parti 'A' għal fuq parti 'B'. Il-Perit Pace joffri soluzzjoni għal din il-problema, u cioe illi l-wiċċ tal-bejt jinqala' u jiġi mibdul sabiex il-qlib isir kollu għal passaġġ komuni, b'dana illi jekk il-qasma ssir permezz ta' strutturi permanenti, allura l-ilma jiġi dirett lejn il-bieb li jagħti għall-passaġġ. Madanakollu, l-effett ta' dan ikun illi l-ilma kollu jiġi dirett għal ħruġ dejjaq u f'xita qawwija jkun ta' xkiel għall-użu tal-passaġġ;

c. Illi għalkemm il-qasma proposta tagħti arja indaqs lil kull sehem, dan ma jfissirx illi l-valur ta' kull sehem ikun ugwali, għaliex, fl-opinjoni tal-Perit Pace, il-porzjon 'A', li tinsab fil-kantuniera tal-binja, jiswa aktar minn porzjon 'B', u għalhekk ikollha ssir ekwiparazzjoni;

14. Il-Perit Pace jikkonkludi għalhekk illi, fil-fehma tiegħu qasma bħal dik proposta tippreżenta ċertu diffikoltajiet, illi, għalkemm jistgħu jiġu riżolti, jinkorru spejjeż konsiderevoli. Konsegwentement hija l-opinjoni tiegħu illi l-qasma ma tistax issir komodament kif mitlub. Għaldaqstant, wara illi ħa in konsiderazzjoni l-fatt illi l-bini jinsab ġewwa żona illi, skont il-Pjan Lokali tan-'North Harbours', huwa maħsub sabiex jipprovdi bini sa għoli ta' erba' sulari u 'semi-basement' taħt, il-Perit David Pace jistma l-arja tal-fond, bħala liberu u frank u fuq is-suq ħieles, fis-somma ta' €220,000;

15. In risposta għal numru ta' **mistoqsijiet in eskussjoni**[7] illi sarulu mir-rikorrenti, il-Perit David Pace jgħid illi filwaqt illi huwa minnu illi fir-rapport tiegħu għamel kritika tar-rapport tal-Perit Colin Zammit peress illi dan kien il-prova li ressqu r-rikorrenti in sostenn tat-talba tagħhom, il-konklużjonijiet illi wasal għalihom hu japplikaw għal kwalunkwe proposta oħra ta' diviżjoni. Huwa jispjega illi l-konklużjonijiet tar-rapport kienu intiżi sabiex juru illi l-bejt, għalkemm fiżikament diviżibbli, joffri ċerti problemi li ma jirrendux qasma faċli u mingħajr problemi u spejjeż. Huwa wkoll għalhekk illi huwa ma ħejjiex proposta u/jew pjanta ta' qasma alternattiva għal dik proposta mill-Perit Colin Zammit. Rigward il-kwestjoni li l-passaġġ huwa dejjaq, il-Perit Pace jikkonferma illi sabiex il-passaġġ ikun komdu, għandu jkun mill-inqas ta' metru u nofs dawl, u jista' effettivament jiġi mwessa' aktar, iżda l-partijiet jitilfu ftit mill-ispazji allokati lilhom fil-qasma. Rigward il-kwestjoni tal-qlib tal-ilma, il-Perit Pace jikkonferma illi l-qlib tal-ilma jiġi mill-bejt kollu, iżda, fil-każ illi l-bejt jitħalla kif inhu, jiġu kreati servitujiet, u proposta ta' diviżjoni m'għandhiex twassal għall-kreazzjoni ta' servitujiet, partikolarment favur naħa u kontra l-oħra. Finalment, rigward il-valur mogħti lill-porzjonijiet relattivi, il-Perit Pace jgħid illi posizzjoni tal-Porzjon 'A' hija vantaġġjuża aktar minn dik tal-Porzjon 'B', u huwa għalhekk illi kkonkluda fir-rapport tiegħu illi Porzjon 'A' tiswa ferm aktar minn Porzjon 'B'. Mistoqsi jekk jistax isir żvilupp fuq il-bejt in kwestjoni, il-Perit Pace jikkonferma illi tista' ssir estensjoni tas-sular ta' taħt bħala *duplex*;

16. Minbarra d-domandi in eskussjoni illi saru bil-miktub, ir-rikorrenti għamlu wkoll numru ta' mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Pace waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Novembru 2021, illi għalihom il-Perit Pace ta risposti *viva-voce*[8]. Il-Perit Pace jispjega illi l-qasma kif proposta mir-rikorrenti tista' ssir, iżda biex issir, irid jinbidel il-qlib kollu tal-bejt sabiex l-ilma miż-żewġ partijiet tal-bejt jiġi devjat għal ġol-passaġġ komuni, b'dana illi tinħoloq spiża konsiderevoli u l-inkonvenjent illi l-passaġġ ikun mgħobbi b'ħafna

---

[7] Vide domandi tar-rikorrenti a fol 47 tal-proċess, u rispsoti tal-Perit David Pace a fol 56 tal-proċess immarkati bħala **Dok DP1**

[8] Vide traskrizzjoni a fol 51 *et seq* tal-proċess

ilma fix-xita. Aktar tard fix-xhieda tiegħu, il-Perit Pace jispjega illi sabiex jinbidel il-qlib, irid jinqala' l-kontrabejt, biex il-qlib ta' kull porzjon jiġi dirett għal fejn ħa jkun il-bieb mill-passaġġ komuni għal dik il-porzjoni, u minn hemm isir il-passaġġ jaqleb biex jikkonġunġi l-bibien tal-porzjonijiet u jwassal il-qlib lejn il-katusa;

17. Mistoqsi mbagħad għal darb'oħra dwar il-valur mogħti minnu lil kull porzjon relattiva, ġie suġġerit lill-Perit illi l-porzjon 'B' se jkollu aktar spazju minn porzjon 'A' skont il-qasma kif proposta mir-rikorrenti, għaliex għandha l-ispazju illi jagħti għal mal-*washroom* tal-porzjon 'B' peress illi l-passaġġ komuni ma jestendix għal quddiem il-*washroom*. Il-Perit Pace ikkonferma dan, iżda stqar illi, bħala l-porzjon illi jokkupa l-kantuniera, il-porzjon 'A' għandu valur ogħla għax il-kantuniera tagħti aktar vantaġġi;

18. Fir-**relazzjoni addizzjonali**[9] minnu redatta wara illi ġie estiż l-inkarigu lilu mogħti minn din il-Qorit, il-Perit David Pace għamel is-segwenti osservazzjonijiet:

   a. <u>Fir-rigward tax-xogħolijiet neċessarji sabiex jiġu riżolti d-diffikultajiet illi huwa rriskontra, u l-ispejjeż relattivi għal dawn ix-xogħolijiet</u>: Huwa spjega illi sabiex il-problemi jiġu sorvolati, il-wiċċ preżenti tal-bejt irid jinqala', iridu jiġu pjantati u mibnija ħitan diviżorji, u jrid jingħata wiċċ ġdid sabiex il-qlib taż-żewġ porzjonijiet diviżi jkun aktar lejn il-bibien li mill-kuritur jagħtu għall-porzjonijiet rispettivi. Jgħid illi l-passaġġ ukoll irid isirlu wiċċ ġdid biex ilaqqa' l-livelli ġodda tal-porzjonijiet, u jaqleb lejn il-bokka tal-katusa li hemm fix-*shaft*. Il-Perit issuġġerixxa illi, sabiex il-ħruġ tal-ilma jiġi ffaċilitat aktar, speċjalment f'maltemp qawwi, jiġu ffurmati *weepholes* biex jevitaw illi jinġabar ilma fuq il-bejt, u jista' jkun hemm bżonn ukoll illi ssir għatba ogħla fil-bieb tat-tromba tat-taraġ sabiex jilqa' għall-ilma li jkun ħiereġ mill-porzjon 'A'. Il-Perit jagħmilha ċara illi qiegħed jippreżumi illi l-kostruzzjoni tal-ħitan diviżorji hija possibbli u li s-saqaf strutturali huwa sod biżżejjed biex jieħu l-piż tal-ħitan almenu ta' għoli ta' seba' filati mingħajr il-ħtieġa ta' kostruzzjoni

[9] Vide rapport a fol 78 *et seq* tal-proċess

ta' *footings* jew *flush beams* fuq il-bejt eżistenti. Huwa stima illi hemm spejjeż ta' €7,000;

b. <u>Fir-rigward tal-valuri rispettivi tal-porzjon 'A' u tal-porzjon 'B', u l-kunsiderazzjonijiet tiegħu dwar l-avaria fl-prezz f'każ illi jeżisti</u>: Il-Perit jgħid illi, fil-fehma tiegħu, bil-proposta ta' qasma, wara li titnaqqas il-parti li ser tkun okkupata mill-passaġġ u *washrooms*, l-arja okkupata miż-żewġ porzjonijiet tiswa €160,000, li jfisser li kull porzjon jiġi jiswa €80,000; pero għar-raġunijiet esposti fl-ewwel rapport tiegħu, il-Perit stima illi l-porzjon 'A' jiswa €100,000 filwaqt illi l-porzjon 'B' jiswa €60,000;

19. Finalment, fir-risposti tiegħu għad-**domandi in eskussjoni** illi saru lill-Perit David Pace dwar ir-relazzjoni addizzjonali minnu redatta[10], il-Perit jerġa' jtenni illi kwalunkwe soluzzjoni ġġib magħha spejjeż. Huwa jaqbel mar-rikorrenti illi l-qasma tista' ssir mingħajr il-bini t'għeluq fiżiku, iżda tibqa' l-kwestjoni dwar jekk soluzzjoni bħal dik twassalx għal konklużjoni definittiva tal-każ, u porzjon 'B' xorta waħda jibqa' jirċievi l-ilma minn porzjon 'A'. F'dak illi jirrigwarda l-valur ta' kull porzjon, il-Perit jispjega illi fl-opinjoni tiegħu porzjon 'A' huwa ta' valur ogħla għax qiegħed f'kantuniera fuq żewġ toroq, u jinsab eżatt fuq it-tromba tat-taraġ. Peress lli faċċata tal-fond in kwestjoni hemm bini ġdid ta' ħames sulari għoli, żvilupp ta' sular addizzjonali sħiħ mhux skontat, kuntrarjament għal dak redatt mill-Perit Davison fir-rapport tiegħu.

Il-Qorti

20. Rat l-atti u l-provi preżentati;

[10] Vide mistoqsijiet tar-rikorrenti a fol 86 u 87 tal-proċess, u risposti tal-Perit David Pace a fol 94 *et seq* tal-proċess

21. Rat ir-Rapport Peritali tal-Perit Teniku, ir-Relazzjoni Addizzjonali tal-Perit Tekniku, u l-mistoqsijiet u domandi illi saru lill-Perit Tekniku dwar iż-żewġ rapporti tiegħu mir-rikorrenti;

22. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

23. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

25. Il-każ in eżami jikkonsisti f'talba magħmula mir-rikorrenti sabiex il-bejt ossia l-arja sovrastanti l-blokka ta' żewġ appartamenti (wieħed jappartjeni lir-rikorrenti u l-ieħor jappartjeni lill-konvenuti), mibni fuq erba' garaxxijiet bin-numru 121, "Marsin", Triq l-Orsolini, Gwardamangia, tiġi diviża, b'dana illi porzjon jiġi assenjat lilhom rikorrenti, filwaqt illi l-porzjon l-ieħor jiġi assenjat lill-konvenuti. Jidher għalhekk b'mod ċar illi l-kawża odjerna ġiet intavolata mir-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 496 tal-Kap 16, illi jistabbilixi illi:

> *496(1) Ħadd ma jista jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni, kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'għandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 906.*

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Konvenuti rigward l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

26. Fl-ewwel lok, din il-Qorti hija tal-fehma illi għandha tindirizza t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti fir-risposta tagħhom, u cioe illi din it-talba hija insostenibbli a bażi tal-artikolu 7 tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta;

27. Din il-Qorti tibda billi tirrileva illi hija ma taqbilx mar-rikorrenti meta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jgħidu illi l-blokka in kwestjoni mhix *condominium* fit-termini tal-*proviso* tal-Artikolu 2 tal-Kap 398. Dan il-*proviso* jeskludi biss fondi *"fejn ikun hemm biss għadd ta' servitujiet tal-fondi fuq xulxin, u fejn il-katusi, jew is-sitema tad-drenaġġ, jew servizzi oħra mgħoddija minn pajpijiet jew cables biss ikunu komuni, jew fejn żewġ fondi jew aktar għandhom biss taraġ komuni minn barra jew indani esterni komuni"*. Biss biss, fil-każ odjern, il-partijiet għandhom il-bejt in komuni, b'dana illi awtomatikament jirrendi l-blokka *condominium* fit-termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 398;

28. L-Artikolu 7 tal-Kap 398 (Att dwar il-Condominia) jistabbilixxi illi, *"Ebda sehem mid-drittijiet komuni ma jista jiġi diviż jew imneħħi mingħajr ma jkun hemm il-kunsens tal-condomini kollha."*;

29. Referenza ssir għal dak illi ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet ***Nazzareno Caruana vs John Inguanez***[11] f'każ illi kien jirrigwarda mertu simili għal dak odjern:

> *[...] hu veru li l-Artikolu 5 tal-Att dwar il-Condominia jinkludi fost "il-partijiet komuni" ta' blokk, "l-arja li tiġi fuq il-proprjeta' kollha", iżda l-Artikolu 7 tal-istess Att, invokat mill-ewwel Qorti, ma jgħidx li l-partijiet komuni ma jistgħux jiġu maqsuma bejn il-kondividenti, iżda li dan ma jistax isir "mingħajr ma jkun hemm il-kunsens tal-condomini kollha". Dak li jkun mill-condomini, ma jistax, pero, jirrifjuta l-kunsens tiegħu kapriċċosament jew mingħajr ġustifikazzjoni. Jekk parti trid tipprovdi għad-diviżjoni ta' xi sehem indiviż, u qed isib ostakolu minn xi wieħed jew aktar*

[11] Appell Ċivilli Nru 473/2006/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 8 ta' Jannar 2010

mill-condominia l-oħra, għandha jkollha dritt titlob lill-qrati ordinarji jeżaminaw it-talba tagħha fil-kuntest tal-opposizzjoni mressqa. Sta għall-Qorti, imbagħad, biex tara jekk l-opposizzjoni hijiex ġustifikata jew jekk it-talba twassalx għall-preġudizzju kbir għall-condomini l-oħra; pero', dak li jrid il-qasma għandu dritt jitlob li t-talba tiegħu tiġi eżaminata minn dawn il-Qrati. Hu veru li l-provvediment tal-Kodiċi Ċivili rigward il-qasma ta' proprjeta' komuni ġew reżi inapplikabbli għall-condominium bis-saħħa tal-Artikolu 4 tal-istess Att, pero' l-istess Att jikkontempla l-possibilta' ta' diviżjoni tad-drittijiet komuni, u jekk hemm min qed jostakola din id-diviżjoni, dawn il-Qrati għandhom dritt jissindikaw dak l-aġir u jaraw jekk hux aġir ġustifikat jew, min-naħa l-oħra, kappriċċuz jew vessatorju. Ħadd ma għandu jiġi miżmum milli jipperċepixxi sehem in natura tal-oġġett in komuni minħabba kapriċċ jew oġġezzjoni mhux tajba ta' xi ħadd ieħor, u jekk hu hekk, il-qrati ordinarji jistgħu <u>u għandhom</u> jipprovdu rimedju.

30. Dan ifisser illi, hekk kif irriteniet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Brian John et vs Colin Galea***[12], *"l-Artikolu 7 tal-imsemmija liġi ma jeskludix li l-qrati "they over-ride" in-nuqqas ta' kunsens ta' xi condomini u tordna jew tawtorizza l-qsim ta' xi partijiet inkomuni"*. Kompliet il-Qorti tal-Appell:

Kwindi, dak li trid tara l-Qorti huwa jekk ir-rifjut tal-kunsens, fil-każ partikolari, huwiex ġustifikat u raġjonevoli. Fil-fattispece ta' dan il-każ, irid jiġi eżaminat jekk il-bejt inkwistjoni, li fil-fehma tal-Qorti hu inkluż fid-definizzjoni tal-condominium, huwiex komodament diviżibbli jew le, jew aħjar jekk il-qasma tistax issir "bla xkiel" u "bla ħsara".

[12] Appell Ċivili Nru 58/2005/2, Qorti tal-Appell (Superjuri), 27 ta' Ġunju 2014

31. Dwar dak illi jikkostitwixxi *"bla xkiel"* u *"bla ħsara"*, din il-Qorti sejra tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha preżentement; iżda, għal dik illi hija t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenut fir-risposta ġuramentata tiegħu, din il-Qorti tiddikjara illi filwaqt illi huwa minnu illi l-Artikolu 7 tal-Kap 398 japplika għall-każ in eżami in kwantu l-każ odjern huwa dwar parti komuni f'*condominium*, dana ma jirrendix awtomatikament it-talba insostenibbli, stante illi r-rikorrenti għandhom kull dritt illi jitolbu lil din il-Qorti tagħti deċiżjoni dwar il-mertu in konsiderazzjoni tal-fatt illi ma jirriżultax illi hemm qbil bejn il-partijiet dwar jekk għandhiex issir id-diviżjoni tal-bejt jew le;

32. Din il-Qorti għalhekk qed **<u>tiċħad</u>** it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti.

B. **<u>Definizzjoni ta' 'Komodament Diviżibbli'</u>**

33. Huwa evidenti, meta wieħed jikkonsidra l-atti kollha tal-kawża u dak illi jirriżulta minnhom, illi apparti l-oġġezzjoni tal-konvenuti għad-diviżjoni b'mod ġenerali, l-akbar punt ta' vertenza bejn il-partijiet hija l-kwestjoni dwar jekk il-bejt hux komodament diviżibbli jew le;

34. Il-liġi ma tagħtix definizzjoni preċiża tal-elementi illi jridu jissussistu sabiex proprjeta' titqies illi hija *"komodament diviżibbli"*; iżda, madanakollu, l-**Artikolu 501** tal-Kap 16 jgħid:

> *501. (1) Il-beni għandhom jiġu stmati minn periti magħżulin mill-partijiet jew maħtura mill-qorti kif provdut fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*
>
> *(2) Il-periti għandhom, fir-rapport tagħhom, igħidu jekk il-beni jistgħux jiġu* ***maqsuma bla xkiel u mingħajr ħsara****, u, kemm-il darba l-beni jistgħu jiġu hekk maqsuma, il-periti fl-istess rapport għandhom jiffissaw kull wieħed mill-ishma li jistgħu jinħarġu u l-valur ta' kull sehem, billi jħarsu,*

> *sakemm dan jista' jsir bla ħsara kbira, id-disposizzjonijiet tat-tliet artikoli li ġejjin wara dan.*[13]

u cioe:

(a) Illi kull wieħed mill-komproprjetarji jkollu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni *in natura* (**Artikolu 502**);

(b) Illi l-komproprjetarju li jkollu beni immobbli minnhom infushom viċini għal xi wħud mill-immobbli in komun li jkunu ser jiġu diviżi, jista' jitlob illi jiġu assenjati lilu dawk il-beni immobbli bi stima, dan sakemm ikun hemm immobbli oħra in komun li minnhom jista' jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra sehem bejn wieħed u ieħor ugwali (**Artikolu 503**); u

(c) Illi meta wieħed jiġi biex jifforma u jqassam l-ishma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ, jew li joħloq servitujiet; u għandu jfittex li jdaħħal f'kull sehem l-istess kwantita' ta' ħwejjeġ mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti tal-istess xorta u tal-istess valur (**Artikolu 504**);

35. Jidher għalhekk, b'mod mill-iktar ċar, illi dak illi trid il-liġi f'diviżjoni huwa illi: (a) il-ħsara – kemm lejn il-komproprjetarji l-oħra, u kemm fl-assi illi jkunu qed jiġu diviżi nfushom – jekk ma tistax tiġi evitata, tkun kemm jista' jkun minima; u (b) fejn possibbli, id-diviżjoni tkun waħda prattika, b'dana illi jiġi ritenut u preservat l-*istatus quo*. Difatti, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Galea vs Jason Paul Jones et***[14]:

> *Illi ingħad li l-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru bħala "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", filwaqt li "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm*

[13] Emfasi miżjud minn din il-Qorti
[14] Rik Ġur 1224/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), STO Prim Imħallef Mark Chetcuti, 6 t'Ottubru 2021 (in ġudikat)

tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu". L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt. [...]

*Madanakollu, biex jitħarsu l-prinċipji fuq imsemmija l-qasma tal-ħwejjeġ komuni ma għandhiex tkun mgħobbija b'soluzzjonijiet imġebbda, bħal, per eżempju, ekwiparazzjonijiet qawwija (**Bugeja vs Pace et**, PA 21/03/1936 Kollez Vol XXIX.ii.1030).*

36. Fuq l-istess binarji ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***John Ellul et vs Vincenza mart Anthony Cassar et***, fejn din il-Qorti kif diversement presjeduta ċaħdet it-talba sabiex issir qasma kif kienet ġiet proposta mir-rikorrenti, u dan għas-segwenti raġunijiet:

Apparti dan, il-qasma materjali kif mitluba, taffettwa l-valur ekonomiku tal-art. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża "Zammit vs Grech et" deċiża fit-8 ta' Marzu 1983, "biex tingħata d-diviżjoni mhux biżżejjed li l-beni in komuni jkunu jistgħu materjalment u fiżikament jiġu diviżi, imma jeħtieġ ukoll li l-beni jiġu diviżi komodament u bla diskapitu. Ikun hemm diskapitu wkoll meta l-fond bid-diviżjoni materjali jiġi deprezzat fil-valur ekonomiku tiegħu." Dan hu dak li kieku jiġri f'dan il-każ, speċjalment meħud konsiderazzjoni tal-ħolqien tas-servitujiet neċessitati bil-qasma.

Il-Qorti tal-Kassazzjoni fl-Italja f'deċiżjoni tagħha tad-29 ta' Mejju 1976 (nru 1947, Giusti. Av. Mass. 1976, 859) irriteniet illi:

"Per determinare il credito di comoda divisibilita' di un immobile occorre non solo avere riguardo alla possibilita' di realizzarne la materiale divisione, ma e' necessario, altresi', considerare la eventualita' che dal frezionamento possa conseguire un deprezzamento dell'originario valore

intrinsico del bene e che ai partecipanti vengono quindi attribuite porzioni inidonee all funzione economica dell'intero".

Il-qasma proposta, fil-fatt, tnaqqas il-valur ekonomiku tal-għelieqi u, kwindi, anke fuq din il-konsiderazzjoni t-talba għandha tiġi miċħuda.

Il-Qorti ma waqfitx hawn, iżda kkunsidrat ukoll:

Hemm konsiderazzjoni oħra li twassal lill-Qorti tasal biex tiċħad din it-talb tal-eredi ta' Mikiel Ellul, u din hi l-konsiderazzjoni tal-Perit Tekniku li tali qasma tkun tinneċessita' l-ħolqien ta' servitujiet. Dan ifisser li l-qasma n-natura m'għandhiex issir peress li, skond l-artikolu 504 tal-Kodiċi Ċivili "meta wieħed jiġi biex jifforma u jqassam l-ishma, <u>għandu jevita li jifred il-fondi bi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet</u>."

C. <u>Ir-Relazzjonijiet tal-Perit Tekniku</u>

37. Mar-rikors ġuramentat, ir-rikorrenti jressqu proposta ta' kif għandha ssir id-diviżjoni tal-bejt, redatta mill-Perit Colin Zammit[15]. Eventwalment, wara illi l-Perit Tekniku kien irrediega r-rapport tiegħu u sarulu l-mistoqsijiet in eskussjoni, ir-rikorrenti ppreżentaw żewġ rapporti oħra, u cioe *valuation report*[16] u *rain water drainage report*[17], it-tnejn redatti mill-Perit Adrian Davison. Dawn l-aħħar żewġ rapporti kienu mibnija fuq il-pjanta ta' diviżjoni redatta mill-Perit Colin Zammit;

[15] Vide **Dok B** anness mar-rikors ġuramentat, a fol 7 tal-proċess
[16] Vide **Dok AD1** a fol 62 *et seq* tal-proċess
[17] Vide **Dok AD2** a fol 67 *et seq* tal-proċess

38. L-ewwelnett, din il-Qorti tinnota illi kemm il-pjan ta’ qasma tal-Perit Colin Zammit, kif ukoll ir-rapporti redatti mill-Perit Adrian Davison huma neqsin minn valur probatorju, stante illi ma ġewx konfermati bil-ġurament mill-awturi rispettivi tagħhom, u lanqas tressqu l-istess awturi bħala xhieda sabiex jixhdu fil-proċeduri;

39. Il-Perit David Pace, nominat minn din il-Qorti bħala Perit Tekniku, jibbaża l-konstatazzjonijiet tiegħu fuq il-proposta illi ressqu r-rikorrenti, u cioe l-pjanta tal-Perit Colin Zammit. Huwa jikkonkludi fir-rapporti tiegħu illi l-bejt in kwestjoni **mhux** komodament diviżibbli, u dan għas-segwenti raġunijiet:

(a) Ser jinħolqu servitujiet a favur dik il-parti illi tieħu l-Porzjon A, b’dana illi, jekk issir diviżjoni fiżika, l-ilma tax-xita minn Porzjon A ser jinġabar f’Porzjon B, peress illi x-*shaft* qiegħed quddiem il-parti mmarkata bħala Porzjon B;

(b) L-unika mod kif tiġi evitata il-problema f’(a) hija billi jinqala’ l-bejt u jerġa’ jsir il-qlib mill-ġdid, b’dana illi jiġu inkorsi spejjeż konsiderevoli;

(c) Il-Porzjon A għandha valur ikbar minn Porzjon B;

40. Dwar konklużjonijiet illi jasal għalihom Perit Tekniku maħtur mill-Qorti, l-Artikolu 681 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta jgħid, *“Il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha.”* Madanakollu, ġurisprudenza kostanti tgħallem illi għalkemm mhux marbuta mal-istess konklużjonijiet, il-Qorti ma tistax tiddipartixxi mill-konklużjonijiet ta’ Perit Tekniku kapriċċjożament. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Giswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et***[18]:

> *In ġenerali tajjeb ukoll li jiġi rilevat illi għalkemm hu veru li fid-dritt (artikolu 681 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili) l-Qorti mhiex marbuta li taċċetta l-*

[18] Appell Kummerċjali, 23 ta’ Ġunju 1967 (Kollez. Vol. LI.I.389)

konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha innifisha ("dictum expertorum numqum transit in rem judicatam") u l-konklużjonijiet peritali llum bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, b'dana kollu il-"giudizio dell'arte" espress mit-tekniku ma jistax u m'għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment ammenokke' ma jkunx jidher soddisfaċentement illi l-konklusjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli.

41. L-istess osservat din il-Qorti kif diversement presjeduta, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Attard et vs Theodora sive Doris Curmi mart George Curmi et***, fejn, saħansitra b'referenza għas-sentenza appena ċitata, intqal:

Dwar il-kunsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tagħti lir-rapport peritali, ġie diversi drabi ribadit illi "Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi <u>prova ta' fatt</u> li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti." [Ara: **Joseph Calleja noe vs John Mifsud**, Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001] *Waqt illi skont l-Artikolu 681 tal-Kap 12 il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tekniku jekk dawn imorru kontra l-konvinzjonijiet tagħha, fl-istess waqt il-Qorti ma tistax tiskarta dik ir-relazzjoni b'leġġerezza jew kapriċċ. Il-konklużjoni tal-Qorti dwar ir-relazzjoni u konklużjonijiet tal-espert tagħha trid tkun ben infurmata, anki minn lat tekniku, u msejsa fuq raġunijiet serjissimi li jqanqlu dubji dwar l-opinjoni teknika sottomessa.* [Ara: **Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe**, Qorti tal-Appell, 29 ta' Mejju 1998] *Dan ifisser illi l-*

Qorti tista' tiskarta relazzjoni teknika unikament f'ċirkostanzi fejn tkun konvinta li l-konklużjonijiet milħuqa mill-espert tagħha mhumiex ġusti u korretti. [Ara: **Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et**, Qorti tal-Appell, 23 ta' Ġunju 1967]

42. Fl-ewwel lok jiġi osservat illi għalkemm ir-rikorrenti rriservaw id-dritt tagħhom illi jitolbu l-ħatra ta' periti addizzjonali, eventwalment għażlu illi jeskutu lill-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti, u m'għamlux talba f'dan is-sens. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jsostnu illi l-Perit Tekniku naqas milli jespleta l-inkarigu mogħti lilu, stante illi ma ħariġx bi proposta ta' qasma oriġinali, iżda wasal għall-konklużjonijiet tiegħu a bażi tal-pjan ta' qasma propost mill-Perit Colin Zammit, u cioe Perit *ex parte* mqabbad mir-rikorrenti;

43. Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti. Meta wieħed jikkonsidra l-pożizzjoni tal-bieb illi jagħti għal fuq il-bejt, tax-*shaft* u tal-*washrooms* relattivi fuq il-bejt, m'hemmx wisq fejn wieħed idur, u huwa ovvju illi, jinqasam kif jinqasam il-bejt, ser jiġu maħluqa servitujiet ġodda, u porzjon minnhom ikollu valur ikbar mill-ieħor (bi preġudizzju għal dak illi jkollu inqas valur). Dan *non considerando* l-fatt ukoll illi m'hemmx alternattiva ħlief illi parti mill-bejt tinżamm in komuni, sabiex ikun possibbli għal kull parti illi tasal għall-*washroom* rispettiva tagħha. Filwaqt illi huwa minnu illi, għalkemm mhux ir-regola ġenerali, diviżjoni parzjali hija permessibbli sakemm ikun hemm il-kunsens tal-partijiet kollha[19], fil-każ in eżami, il-partijiet lanqas dwar jekk għandhiex issir diviżjoni jew le m'huma qed jaqblu, jiġifieri l-potenzjalita' illi jaqblu dwar diviżjoni parzjali hija minima. Għaldaqstant, tenut kont ta' kif inhu l-bejt in kwestjoni, din il-Qorti tikkonsidra illi dak illi għamel il-Perit

[19] Appell Ċivili, ***Joseph Borg vs Emanuela Vella et***, 3 ta' Marzu 1995: *"Diviżjonijiet parzjali ma jistgħux jiġu konċessi mill-Qorti jekk xi wieħed mill-koproprjetarji jopponi diviżjoni ta' parti mill-koproprjeta' u mhux tal-koproprjeta' kollha. Diviżjoni hi mmirata biex permezz tagħha tiġi tterminata l-komunjoni u dan l-iskop ta' l-azzjoni ma jintlaħaqx jekk kemm-il darba dik l-azzjoni tkun limitata b'mod li tħalli l-kontendenti fl-istat komunitarju, jew aħjar, konsorti (ara Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Frar 1936* ***Pulo vs Pulo****, Vol XXIX.II.940).*" Ara wkoll, *inter alia*, Ċitaz Nru 110/1985/1, ***Jack Galea et vs George Curmi et***, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Maġ Dr C. Scerri Herrera, 1 ta' Settembru 2005 (in ġudikat)

Tekniku ma kienx kritika tal-pjan ta’ qasma propost mill-Perit Colin Zammit, iżda esposizzjoni ċara tal-fatt illi l-bejt assolutament mhux komodament diviżibbli, irrispettivament minn kemm isotnu r-rikorrenti illi huwa hekk. Din il-Qorti ma jidhrilhiex illi, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ odjern, il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku kienu irraġonevoli jew skorretti; anzi tqis illi kienu konklużjonijiet ġusti maż-żewġ partijiet f’din il-kawża, stante illi kienu ċari u skjetti, kemm dwar il-possibilta’ (o meno, f’dan il-każ) ta’ diviżjoni tal-bejt *de quo*, u kif ukoll dwar l-ispejjeż involuti fil-każ illi l-partijiet jagħżlu illi jmexxu fuq il-pjan ta’ qasma redatt mill-Perit Colin Zammit. Kosnegwentement, din il-Qorti sejra tadotta l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku bħala prova ta’ fatt, u mhix sejra tiskartahom;

44. Hekk kif ġia ġie diskuss aktar ‘il fuq, il-ħolqien ta’ servitujiet f’qasma mhijiex biss ġurisprudenza tal-Qrati nostrana illi tgħid illi għandhom jiġu evitati, iżda saħansitra l-liġi stess, fl-Artikolu 504 tal-Kap 16. Fil-każ odjern, il-Perit Tekniku jagħmilha ċara illi l-għażla hija bejn żewġ premessi fil-każ illi ssir id-diviżjoni kif qed jipproponu r-rikorrenti (illi jidher illi hija l-unika mod kif tista’ potenzjalment issir diviżjoni): jew jinħolqu servitujiet, jew isiru spejjeż konsiderevoli sabiex il-bejt jerġa’ jinqala’ u jsir mill-ġdid. Ikkunsidrati l-prinċipji dwar servitujiet f’qasma illi jirriżultaw kemm mil-liġi kif ukoll mill-ġurisprudenza kif suċitat, din il-Qorti ma tqisx diviżjoni illi ser toħloq servitujiet bħala soluzzjoni. Anke li kieku, għall-grazzja tal-argument, din il-Qorti kellha tilqa’ t-talba illi ssir diviżjoni permezz ta’ sinjali kif propost mill-atturi, u mhux permezz ta’ ħitan fiżiċi, il-qasma ser tkun hemm, u l-ilma mill-porzjon A xorta waħda ser jidħol fil-porzjon B, b’dana illi servitu xorta waħda ser jinħoloq, a detriment ta’ min għandu l-porzjon B;

45. Mill-banda l-oħra, din il-Qorti lanqas tqis illi huwa ġust mal-partijiet illi tordna illi ssir id-diviżjoni bil-kundizzjoni illi l-bejt jerġa’ jsir mill-ġdida, ġialadarba hemm spejjeż sostanzjali involuti fl-istess;

46. Is-suespost iwassal lil din il-Qorti għall-istess konklużjoni illi wasal għaliha l-Perit Tekniku, u cioe illi l-bejt *de quo* mhux komodament diviżibbli. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll il-

prinċipji legali emerġenti mid-dritt u mill-ġurisprudenza, din il-Qorti ma tqisx illi huwa possibbli għaliha illi tilqa' t-talba rikorrenti għad-diviżjoni tal-bejt in kwestjoni.

D. <u>Dwar il-Bejgħ b'Liċitazzjoni</u>

47. L-Artikolu 515 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> *515. (1) Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.*

48. Minkejja illi huwa minnu illi ma saritx talba espressa għall-bejgħ b'liċitazzjoni fil-każ illi din il-Qorti tkun tal-fehma illi l-qasma ma tistax issir, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Alfred Muscat et vs Dr Alessandro Lia noe et***[20]**:**

> *[...] [H]u ammess fil-giurisprudenza nostrali li fejn ma hemmx talba sabiex issir il-liċitazzjoni din hija xorta kompriża fit-talba għad-diviżjoni (**Lilian Mizzi et vs Dr Paul Farrugia et nomine** – P.A. (RCP) 14 ta' Frar 2001) "Quantunque nella citazione non sia stata dedotta alcuna domanda per la licitazione di un fondo, pure questa e' attualmente compresa nelle domanda relattiva alla divisione, non essendo la licitazione se non uno dei mezzi per sciogliere la communione" (**Farrugia vs Farrugia** – P.A. 11 ta' Novembru 1896 – XV.602). (Ara wkoll **Anthony Galea et vs George Axisa** (P.A. (DS) – 11 ta' Ġunju 2002*

[20] Rik Ġur 1009/2014, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 29 t'Ottubru 2015 (in ġudikat)

*u **Angelo Mifsud vs Anna Mifsud et** – A.C. – 11 ta' Diċembru 1950 – Vol XXXIV.i.307).*

*Hekk ukoll kif ġie ritenut fis-sentenza **John Ellul et vs Vincenza Cassar et** (P.A. (TM) – 20 ta' Marzu 2003) "kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża "Azzopardi vs Zammit" deċiża fis-16 ta' Novembru 1962, "tant il-liċitazzjoni kemm id-diviżjoni huma l-modi ta' ċessjoni tal-komunjoni" u l-Qorti kompliet li "talba għad-diviżjoni tista' tiġi proveduta billi tiġi ordnata l-liċitazzjoni u talba għal liċitazzjoni tista' tiġi provveduta billi tiġi ordnata d-diviżjoni n-natura."*

49. Jirriżulta għalhekk kemm mil-liġi stess, kif ukoll mill-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin, illi l-possibiltajiet illi għandha l-Qorti huma tnejn: (a) diviżjoni fejn il-proprjeta' hija komodament diviżibbli; u (b) bejgħ b'liċitazzjoni fejn il-proprjeta' mhix komodament diviżibbli. Hekk kif ġia ġie ampjament diskuss, din il-Qorti qed teskludi l-possibilta' ta' diviżjoni, stante illi l-proprjeta' mhix komodament diviżibbli. Għaldaqstant, sejra tiddisponi mill-kawża billi tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni;

50. Dwar il-valur tal-bejt *de quo*, il-Perit Tekniku jikkonkludi[21]:

18. Kif mitlub, ġialadarba il-qasma ma tistax issir komodament, l-esponent qiegħed jagħti stima tal-arja in kwestjoni. Huwa ħa in kunsiderazzjoni il-fatt illi l-bini jinsab ġewwa żona illi, skond il-Pjan Lokali tan-'North Harbours', huwa maħsub sabiex jipprovdi bini sa għoli ta' erba' sulari u 'semi-basement' taħt.

[21] Vide paġni 4-5 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 40-41 tal-proċess

19. Ikkunsidrat dan, kif ukoll il-posizzjoni u lokalita' tal-proprjeta', l-esponent qiegħed jistma l-arja tal-fond, bħala liberu u frank u fuq is-suq ħieles, fis-somma ta' €220,000.

51. Din il-Qorti ma ssibx raġuni għaliex hija għandha tallarga mill-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, u għalhekk ser tagħmel tagħha l-valur tal-arja kif stmat mill-Perit Tekniku, u cioe fis-somma ta' **€220,000**.

E. Spejjeż tal-Kawża

52. Din il-Qorti tqis illi f'kawżi ta' din ix-xorta, l-ispejjeż ġudizzjarji di solito jiġu maqsuma skont l-ishma rispettivi;

53. Madanakollu, kien fuq talba tar-rikorrenti illi l-Perit Tekniku għamel it-tieni relazzjoni tiegħu, ma' liema relazzjoni il-Perit Tekniku ma kellux wisq x'iżid wara illi kienu ġia sarulu mistoqsijiet in eskussjoni mir-rikorrenti, kif, fuq kollox, kellhom kull dritt jagħmlu. Din il-Qorti, iżda, ma tikkonsidrax illi tkun ġusta mal-konvenuti jekk takkordalhom nofs l-ispejjeż relatati mal-ħatra u r-relazzjonijiet tal-Perit Tekniku, meta effettivament it-tieni relazzjoni saret fuq talba tar-rikorrenti biss. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma illi filwaqt illi l-ispejjeż relatati mal-ewwel relazzjoni tal-Perit Tekniku jinqasmu fil-kwoti rispettivi tal-partijiet mill-proprjeta' in kwestjoni, l-ispejjeż relatati mat-tieni relazzjoni tal-Perit Tekniku għandhom jitħallsu unikament mir-rikorrenti;

54. Fil-kumplament, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż skond is-sehem rispettiv tagħha mill-proprjeta' *de quo*, u cioe nofs (1/2) l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu mir-rikorrenti u n-nofs (1/2) l-ieħor jitħallsu mill-konvenuti.

Decide

55. Għal dawn il-motivi, il-Qorti:

i. **Tiċħad** it-talbiet rikorrenti, u tiddikjara illi l-arja sovrapposta l-blokk ta' żewġ appartamenti bin-numru 121, "Marsin", Triq l-Orsolini kantuniera ma' Triq Ġuże' Ellul, Gwardamangia, il-Pieta', mhix komodament diviżibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi tagħhom;

ii. **Tordna** li l-istess proprjeta' immobbli fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indiviżament bejniethom, tinbiegħ b'liċitazzjoni, bil-valur imsemmi mill-Perit Tekniku ta' mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000), b'dana illi oblaturi estranei għandhom jitħallew jipparteċipaw fil-liċitazzjoni fit-termini tal-Artikolu 521(2) tal-Kap 16;

iii. **Tordna** li r-rikavat mill-bejgħ tal-istess proprjeta', dedotti l-ispejjeż, jiġi diviż bejn il-kontendenti skont il-kwoti rispettivi taħghom.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża, inklużi l-ispejjeż relatati mal-ewwel relazzjoni redatta mill-Perit Tekniku u esklużi l-ispejjeż relatati mat-tieni relazzjoni redatta mill-Perit Tekniku, jitħallsu in kwantu għal nofs (1/2) mir-rikorrenti, u in kwantu għal nofs (1/2) mill-konvenuti, filwaqt illi l-ispejjeż relatati mat-tieni relazzjoni redatta mill-Perit Tekniku jitħallsu interament mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur