QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 8

Rikors numru 698/08/1 SM

Michael Buttigieg u Anna Buttigieg

v.

Raymond Cutajar u martu Maria Theresa Cutajar u Silvio Cutajar u martu Carmen Cutajar

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressqu l-atturi fl-14 ta' Lulju, 2008, u li jaqra hekk:

> "Jesponu bir-rispett u Michael Buttigieg bil-gurament tiegħu jikkonferma:
>
> 1. Illi l-kontendenti huma ko-proprjetarji, l-atturi ghan-nofs indiviz u l-konvenuti ghar-rimanenti nofs indiviz flimkien bejniethom tal-ghalqa fil-kuntrada 'Ta' Ghar-Ram' sive 'Ta' Qasruna', fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl superficjali ta' cirka elf mija u tlieta u

tmenin punt erbgha metri kwadri (1,183.40 m.k.), liema ghalqa tinstab registrata fir-Registru tal-Artijiet bic-certifikat tat-titolu numru wiehed tnejn wiehed hamsa zero tnejn zero tnejn tlieta (121502023);

2. Illi l-atturi ma jridux jibqghu aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenuti fuq l-ghalqa imsemmija;

3. Illi l-imsemmija ghalqa hija komodament divizibbli, b'mod li l-atturi jiehdu nofs diviz waqt li l-konvenuti jiehdu n-nofs indiviz l-iehor bejniethom, u l-atturi diga' qablu mal-pjan ta' qasma propost mill-perit inkarigat mill-konvenuti ghal dan l-iskop;

4. Illi madankollu, minkejja li gew mitluba diversi drabi, il-konvenuti baqghu ma resqux ghall-qasma tal-imsemmija ghalqa.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u previa kull dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega matul it-trattazzjoni ta' din il-kawza, l-atturi jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara illi l-istess ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Ghar-Ram' sive 'Ta' Qasruna', fil-limiti ta' Haz-Zebbug, hija komodament divizibbli f'zewg porzjonijiet skond il-kwoti rispettivi tal-atturi u l-konvenuti;

(ii) tordna l-qasma tal-istess ghalqa f'zewg ishma indivizi kif fuq inghad, bin-nomina okkorrendo ta' perit nominandi;

(iii) tinnomina Nutar biex jippublika l-att tad-divizjoni fil-gurnata, hin u lok li jigi minnha stabbilit, u kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' divizjoni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Silvio u Carmen konjuġi Cutajar li in forza tagħha eċċepew illi:

"1. **ILLI** l-azzjoni intavolata fil-konfront taghhom hija frivola u vessatorja, stante li ma kien hemm l-ebda lok ghaliha, u dana ghaliex kif interpellati b'korrispondenza datata sebgha (7) ta' April elfejn u tmienja (2008) Dok A huma wiegbu fit-terminu lilhom koncess li ma kellhom l-ebda oggezzjoni li ssir il-qasma kif ukoll ipproponew pjan ta' qasma Dok B1 u B2 u kienu r-rikorrenti li ma regghux ikkomunikaw ma l-esponenti wara li giet mibghuta l-ittra msemmija.

2. **ILLI** l-esponenti ma ghadhom ibatu l-ebda spejjes ta' dana il-gudizzju."

3. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Raymond u Maria Theresa konjuġi Cutajar li in forza tagħha eċċepew:

> "1. Illi l-eċċipjenti ma jaqblux mal-pjan ta' diviżjoni kif propost mill-atturi fir-rikors ġuramentat u dana stante li tali diviżjoni kif propost mill-atturi fir-rikors ġuramentat u dana stante li tali diviżjoni tippreġudika lill-eċċipjenti u dana kif ser jiġi aħjar ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.
>
> 2. Illi l-eċċipjenti jaqblu li għandha ssir diviżjoni tal-proprjetà *de quo* iżda din għandha ssir b'mod li tirrifletti b'mod ġust l-valur tal-ishma ta' kull wieħed mill-komproprjetarji.
>
> 3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti ma jridux jibqgħu in komproprjetà ma' l-ebda wieħed mill-komproprjetarji l-oħra.
>
> 4. Illi fi kwalsijasi lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi ma jistgħux jitolbu diviżjoni parzjali.
>
> 5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ."

4. Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' April, 2017, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża fis-sens li ġej:

> "**DECIDE:**
>
> 40.1. Tiddikjara li l-ghalqa in dizamina f' ta' Ghar-Ram *sive* ta' Qasruna, limiti ta' Haz Zebbug tigi diviza fi tliet (3) porzjonijiet kif indikat mill-perit Anthony Muscat fil-pjanta tieghu a foll 127, li ghalhekk l-istess pjanta qed tittiehed bhala formanti parti mis-sentenza odjerna, u li kopja taghha ghandha wkoll tifforma parti mill-kuntratt ta' divizjoni li ghandu ghalhekk jigi ippubblikat;
>
> 40.2. Illi ghal dan il-ghan tinnomina lin-Nutar Dottor Rachel Busuttil biex fl-edifizzju ta' din il-qorti tippubblika l-att *de quo* fi zmien tliet (3) xhur mil-lum;
>
> 40.3. Illi l-porzjonijiet fid-divizjoni *de quo* ghandhom ikunu is-segwenti:
>
> 40.3.1. Illi l-porzjon 'A' indikat fil-pjanta *de quo* a foll 127 jinghata li r-rikorrenti Buttigieg;

40.3.2. Illi l-porzjonijiet 'B' u 'C' fl-istess pjanta a foll 127 jittellghu bix-xorti mill-istess nutar hawn nominata bejn l-intimati Raymond u Maria Theresa konjugi Cutajar min-naha u l-intimati Silvio u Carmenu konjugi Cutajar min-naha l-ohra;

40.4. Illi tinnomina zewg (2) kuraturi deputati li jmisshom skont it-turn biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;

40.5. Bl-ispejjez jinqasmu ugwalment bejn it-tliet (3) partijiet f'porzjon ta' (⅓) ghar-rikorrenti, u terz (⅓) kull wiehed ghall-intimati Raymond u Maria Theresa Cutajar min-naha u terz (⅓) l-intimati Silvio u Carmen Cutajar."

5. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"12.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetizzati bil-mod segwenti:

12.1. Illi l-kontendenti odjerni huma komproprjetarji tal-ghalqa *in meritu* tal-kejl ta' madwar 1,183.40 metri kwadri, (ara foll 1);

12.2. Illi r-rikorrenti Anna Buttigieg hi oht l-intimati Raymond u Silvio Cutajra, (ara foll 12);

12.3. Illi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Philip Said, datat il-5 ta' Mejju, 1990, l-intimat Michael Buttigieg, (mart Anna indikata fil-paragrafu precedenti), akkwista nofs indiviz tal-ghalqa in dizamina, (ara foll 7);

12.4. Illi in-nofs indiviz rimanenti tal-ghalqa *de quo* kien akkwistat mill-ahwa Cutajar – Paul, (illum mejjet), Raymond u Silvio, (ara foll 7);

12.5. Illi l-imsemmi Paul u martu Maria Antonia konjugi Cutajar bieghu l-kwota taghhom fl-istess ghalqa lil Raymond u Silvio Cutajar, (ara kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat it-3 t'Awwissu, 2001, a foll 16);

12.6. Illi l-kontendenti ma jridux jibqghu fi stat ta' komunjoni, (ara foll 1, 32 u 38);

12.7. Illi l-intimati Silvio u Maria Theresa Cutajar inkarigaw lill-perit Philip Mifsud biex ihejji pjan ta' divizjoni, (ara foll 25 u 36);

12.8. Illi r-rikorrenti Buttigieg qabel mad-divizjoni hekk proposta mill-perit inkarigat minn huh, l-intimat Silvio Cutajar riferit fil-paragrafu precedenti, (ara foll 107 u 195);

12.9. Illi ghalkemm il-partijiet jidhru li kienu qabblu fuq kif kienu ser jiddividu l-ghalqa *de quo*, jirrizulta li l-intimati Raymond u Silvio Cutajar ghal xi raguni, baqghu qatt ma kkonkludew il-kuntratt ta' divizjoni, (ara foll 108 u 195);

12.10. Illi *nonstante* id-dizgwid riskontrat, l-ghalqa de quo hi komodament divizibbli kif jidher mill-pjanta tal-istess divizjoni ipprezentata in atti, (ara foll 25 u 36);

12.11. Illi skont l-intimati Raymond u Maria Theresa Cutajar jirrizulta sintetikament is-segwenti:

12.11.1. Illi ma jaqblux mal-pjan ta' divizjoni kif propost mir-rikorrenti;

12.11.2. Illi skont il-perit minnhom inkarigat l-ghalqa *de quo* tista' facilment tinqasam fi tliet (3) porzjonijiet u mhux fi tnejn, (ara foll 127);

Ikkunsidrat:

13. Illi l-azzjoni odjerna hi ippernjata fuq l-artiklu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxi li:

> "Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni *in natura*";

14. Illi l-perit tekniku nominat *in atti* jikkonkludi li l-ghalqa in dizamina hi komodament divizibbli, u ippropona li din ghandha tigi maqsum f'zewg porzjonijiet li jkollhom l-istess valur, (ara foll 90);

15. Illi porzjon wiehed ghandu jmiss lir-rikorrenti, (ara foll 90);

16. Illi l-porzjon l-iehor ghandu jmiss liz-zewg intimati l-ohra, (ara foll 90);

17. Illi l-istess divizjoni hekk proposta mill-perit relatant tirrifletti dik proposta mill-perit Philip Mifsud, (ara foll 25 u 36);

18. Illi d-divizjoni kif proposta mill-perit Anthony Muscat ma tiriflettix l-ispirtu tal-ishma tal-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Philip Said datat il-5 ta' Mejju, 1990, (ara rispettivament foll 127 u 6);

19. Illi l-intimati Silvio u Carmen konjugi Cutajar jaqblu mad-divizjoni kif indikata mill-istess perit Mifsud fuq riferit, (ara foll 25, 32 u 36);

20. Illi l-intimati Raymond u Maria Theresa konjugi Cutajar jidher li oggezzjonaw ghall-istess, (ara foll 104), u sostnew li l-istess qasma kif proposta mill-perit Philip Mifsud, (ara foll 25 u 36), kienet tippregudika l-interessi taghhom u thallihom komproprjetarji mal-intimati l-ohra, (ara foll 104);

21. Illi l-istess intimat Raymond Cutajar inkariga lill-perit Anthony Muscat biex jipprepara, kif ghamel, divizjoni tal-istess ghalqa fi tliet (3) porzjonijiet, (ara foll 127);

Ikkunsidrat:

22. Illi skont kif ritenut mill-perit tekniku fuq riferit u kif fuq indikat, l-ghalqa *de quo* hi komodament divizibbli;

23. Illi kif irriteniet il-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fil-kawza fl-ismijiet ***Vincent Camilleri et vs. Helen Pavia*** datata l-***20 ta' Marzu, 2003***:

> " 'Komodament Divizibbli' ifisser minghajr pregudizzju tal-interessi tal-kondividenti, minghajr diskapitu, jigifieri m'ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu";

Ikkunsidrat:

24.0. Illi in sintesi l-ghazla in dizamina hi dik bejn is-segwenti:

24.1. Jew li l-ghalqa *de quo* tigi diviza f'zewg porzjonijiet kif jindikaw il-perit tekniku nominat minn din il-qorti, (ara foll 25, 36 u 90);

24.2. Jew li l-istess ghalqa tinqasam fi tliet (3) porzjonijiet kif propost mill-perit Muscat, (ara foll 127);

Ikkunsidrat:

25. Illi fir-rigward tal-konsiderazzjonijiet li qorti ghandha taghti lir-relazzjoni peritali ta' perit tekniku minnha nominat, taghmel referenza ghas-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***Carmel Vella vs. Victor Sammut*** datata t-***18 ta' Frar, 2004***, li irriteniet:

> "Issa huwa pacifiku f'kazijiet ta' din ix-xorta illi l-gudizzju tal-qorti kellu necessarjament ikun ibbazat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha";

26. Illi kif ukoll irriteniet l-istess ***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fis-sentenza fuq citata ***Vincent Camilleri vs. Helen Pavia***, (ara paragrafu numru tlieta u ghoxrin, (23.), aktar qabel):

> "Din il-qorti tifhem li fejn divizjoni fizika tista' ssir minghajr diskapitu, il-qasma *in natura* ghandha tkun preferita mill-bejgh tal-fond b'licitazzjoni, u dan biex jigi rifless il- principju li kull parti ghandha dritt tgawdi minn sehema fil-proprjeta` *in natura*: artiklu 502 tal-Kodici Civili. Dan il-mod ta' terminazzjoni tal-komunjoni jipprevali fuq dak tal-licitazzjoni";

Ikkunsidrat:

27. Illi in vista tal-proposta tal-perit tekniku li jaqsam l-ghalqa *de quo* fi tnejn, (2), tali divizjoni thalli lill-intimati fi stat ta' komunjoni;

28. Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghall-artiklu 681 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula s-segwenti:

> "Il-qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha nfisha";

29. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***Paul Grech et vs. Lawrence u Joan konjugi Grech***, datata l-***25 ta' Settembru, 2003*** li tghid is-segwenti:

> "Illi bil-ligi u b'harsien tal-massima *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi imwarba kif gieb u lahaq, sakemm ***ma jkunx jidher sodifacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli***", (sottolinear tal-qorti);

Ikkunsidrat:

30. Illi ghandu jkun pacifiku li d-divizjoni kif proposta mill-perit *ex parte* Mifsud u mill-istess perit tekniku nominat kurjalment, (ara foll 25, 36 u 90), xorta wahda thalli lill-intimati fi stat ta' komunjoni, u dan, *nonostante* x-xewqa kuntrarja taghhom ghall-istess;

31. Illi ghalhekk, biex ma tkunx rizultat ta' aktar dizgwid u ma twassalx lill-intimati ghall-proceduri ulterjuri, tali proposta kif imresqa mill-istess perit tekniku minnha nominat qed tigi respinta;

32. Illi konsegwentement ghandha allura tigi akkolta l-proposta tal-perit *ex parte* inkarigat mill-intimat Raymond Cutajar li qasam l-ghalqa *de quo* fil tliet (3) porzjonijiet ugwali, (ara foll 127);

33. Illi kuntrarju ghal dak ritenut mill-perit tekniku *de quo* din il-proposta xorta wahda tirrispekkja l-animu rifless fil-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Philip Said datat il-5 ta' Mejju, 1990, (ara foll 6);

34.0. Illi *del resto*, wara li sehem Paul Cutajar inqasam bejn l-intimati, (ara foll 16), is-sitwazzjoni prezenti bejn il-kontendenti hi s-segwenti:

34.1. Illi r-rikorrenti Buttigieg ghandhom nofs indiviz tal-ghalqa *de quo*;

34.2. Illi l-intimati Cutajar ghandhom bejniethom in-nofs indiviz l-iehor tal-ghalqa *de quo*;

Ikkunsidrat:

35. Illi l-qorti hi konxja tal-affermazzjoni tal-istess perit tekniku li d-divizjoni fi tliet (3) porzjonijiet tirrizulta li kull porzjon ikollu faccata ta' hamsa u ghoxrin (25) pied – li skont il-*policies* tal-Awtorita` tal-Ippjanar dan it-tul hu konsidrat zghir wisq u dawn:

> "... ma jkunux konformi policies in kwistjoni u jista' jkollhom xi problemi", (ara foll 183);

36. Illi pero` ghandu jkun pacifiku li hu biss f'dan il-kaz – senjatament divizjoni ta' tliet (3) porzjonijiet – li jxolji l-komunjoni in dizamina;

37. Illi *di piu`*, x'isir mill-Awtorita` tal-Ippjanar fir-rigward hi kwistjoni fil-prezent ipotetika li hadd mill-partijiet ma ssolleva jew wera xi interess fir-rigward;

38.0. Illi l-istess divizjoni fi tliet (3) porzjonijiet tirrifletti wkoll il-hsieb originali tal-kontendenti kif espress fil-kuntratt tal-5 ta' Mejju, 1990, fuq riferit, (ara foll 6), li

38.1. Nofs imur ghand ir-rikorrenti;

38.2. In-nofs l-iehor jinqasam bejn l-intimati;

39. Illi ghalhekk hi l-fehma konsiderata ta' din il-qorti li l-pjanta sottomessa mill-perit Anthony Muscat hi gusta u timmerita li tigi addottata, (ara foll 127);"

6. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tiegħu għar-raġunijiet minnhom premessi talbu li din il-Qorti jogħġobha:

> "tirrevoka u thassar is-sentenza appellata fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' April 2017, u minflok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellati, u tilqa' t-talbiet tal-esponenti. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati."

7. Rat ir-risposta u l-appell inċidentali tal-konvenuti Raymond u Maria Theresa konjuġi Cutajar li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, jissottomettu:

> "tirriforma s-sentenza appellata tal-25 ta' April 2017 fl-ismijiet fuq premessi billi tgħaddi sabiex tilqa' l-aggravju tal-Esponenti u konsegwentement tiddeċiedi li l-ispejjeż tal-kawża fl-ewwel istanza għandhom jiġu sofferti inkwantu għal nofs ($^1/_2$) mill-Atturi, inkwantu għal kwart ($^1/_4$) mill-Esponenti u r-rimanenti kwart ($^1/_4$)mill-Konvenuti.
>
> Bl-ispejjeż kontra l-Atturi."

8. Rat ir-risposta tal-atturi għall-appell inċidentali tal-konvenuti Raymond u Maria Theresa konjuġi Cutajar li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha:

> "tichad l-appell incidentali tal-konvenuti Raymond Cutajar u martu Maria Theresa Cutajar, u tilqa' l-appell principali tal-esponenti, u konsegwentement tirrevoka u thassar is-sentenza appellata fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' April 2017, u minflok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, u tilqa' t-talbiet tal-esponenti. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati."

9. Rat ir-risposta tal-konvenuti Silvio u Carmen konjuġi Cutajar li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, jissottomettu li s-sentenza tal-Ewwel Qorti għandha tiġi kkonfermata;

10. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti ppreżentati;

11. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

12. Illi f'din il-kawża jirriżulta li t-tliet partijiet huma proprjetarji f'ishma indiviżi ta' għalqa ta' Għar-Ram jew ta' Qasruna, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, li l-atturi jridu li tinqasam f'żewġ porzonijiet indaqs, waħda favur l-istess atturi, u l-oħra a favur il-konvenuti flimkien. Il-konvenuti Silvio u Carmen konjuġi Cutajar qablu ma' dak li jridu l-atturi, iżda l-konvenuti Raymond u Maria Theresa konjuġi Cutajar, filwaqt li qablu li l-għalqa tinqasam, ma jaqblux mal-pjan ta' diviżjoni propost mill-atturi, u jgħidu li dak propost mill-atturi jwassal għal diviżjoni parzjali li mhux permess bil-liġi.

13. Bħala fatt l-għalqa hija komodament diviżibbli, kemm f'żewġ porzjonijiet kif iridu l-attur, u kemm fi tlett porzjonijiet kif issuġġerixxa l-perit *ex parte* ta' Raymond u Maria Theuma konjuġi Cutajar.

14. L-Ewwel Qorti qalet li l-iskop ta' azzjoni ta' diviżjoni hu li tinħall il-komunjoni u l-qasma kif proposta mill-atturi tħalli lill-konvenuti in komunjoni, u darba li l-koppja konvenuta ma tridx tibqa' in komunjoni mal-koppja l-oħra, l-għalqa trid tinqasam fi tliet porzjonijiet kif issuġġerixxa l-perit *ex parte* ta' Raymond u Maria Theresa konjuġi Cutajar.

15. L-atturi appellaw mis-sentenza u jsostnu li l-Qorti kellha tiddeċiedi skont it-talbiet (qasma f'żewġ porzjonijiet) u ma setgħetx tmur oltre u

tiddeċiedi mod ieħor (qasma fi tliet porzjonijiet). Jgħidu li qasma fi tliet porzjonijiet tkun ta' preġjudizzju għalihom għax il-porzjonijet ma jkunux żviluppabbli skont il-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar.

16. Trattat l-appell, din il-Qorti hija ftit imħassba fuq il-każ. L-atturi jgħidu, u l-konvenuti jaqblu, li żmien ilu kienu qablu li l-art tinqasam f'żewġ porzjonijiet u kienu talbu lill-perit Philip Mifsud biex iħejji pjanti f'dan is-sens. Il-perit Mifsud ħejja pjanta ta' diviżjoni tal-għalqa f'żewġ porzjonijiet u din waslet għand il-partijiet. Ġara li wara xi żmien, il-konvenuti tlewmu u Raymond Cutajar ma riedx jibqa' in komunjoni ma' ħuh Silvio. Kieku kif jgħidu l-atturi sar ftehim bil-fomm biex jaqsmu l-għalqa fi tnejn, kien imisshom talbu li jiġi enforzat dak il-ftehim għax filwaqt li l-att ta' diviżjoni nnifsu jrid isir b'kuntratt pubbliku, il-wegħda biex tiġi diviża art tista' issir anke bil-fomm. Il-Qrati tagħna stqarru li diviżjoni mhix trasferiment ta' proprjetà, iżda biss senjalazzjoni ta' min mill-koproprjetarji għandu liema parti; l-effett ta' diviżjoni huwa dikjarattiv mhux traslattiv. Għalhekk, ingħad li wegħda ta' diviżjoni mhix milquta bl-Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili li għal ċerti obbligazzjonijiet trid kitba privata, għax diviżjoni mhix trasferiment jew akkwist - ara "<u>Giordimaina v. Dimech</u>, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Marzu, 1959 (Kollez. Vol: **XLIII.ii.675**), u "<u>Caruana v. Caruana</u>", deċiża mill-istess Qorti fit-30 ta' Mejju, 1985.

17. Il-problema hi li l-atturi, f'din il-kawża, mhux qed jitolbu li jiġi nfurzat il-ftehim eżistenti bejn il-partijiet. Il-kawża hija magħmula għad-diviżjoni tal-għalqa f'żewġ porzjonijiet, u din il-Qorti żgur tmur lil hinn mit-talbiet jekk tipprova tenforza l-ftehim li jingħad li kien jeżisti. Il-kawża saret previa dikjarazzjoni li l-għalqa hi komodament diviżibbli f'żewġ porzjonijiet indaqs, u biex jinħatru periti tekniċi biex jagħmlu l-qasma. Għalkemm fil-premessi jingħad li l-partijiet kienu qablu mal-pjan ta' diviżjoni mħejji ġa mill-perit Mifsud, ma ntalabx li dak il-ftehim jiddaħħal fis-seħħ.

18. Min-naħa l-oħra, dak mitlub fir-rikors promotur, jiġifieri qasma f'żewġt ishma, ma tistax isseħħ darba li wieħed mill-kopropjetarji jrid sehmu *in natura,* kif għandu dritt li jitlob (Art. 502 Kodiċi Ċivili). Biex issir qasma parzjali jrid jkun hemm il-kunsens unanimu tal-komproprjetarji kollha, f'liema każ biss ir-regola li diviżjoni parzjali mhix ammissibbli jċedi l-kamp *di fronte* għall-volontà unanimi tal-interessati (ara "Farrugia v. Camilleri", deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Marzu, 2004).

19. B'mod ġenerali, il-liġi, għalkemm tirrikonoxxi l-istat tal-komunjoni tal-proprjetà, ma tħarisx lejh b'mod favorevoli, kemm għax dan l-istat jista' jwassal għal diversi litiġji u kawżi bejn il-kopropjetarji, kif ukoll għax jillimita l-użu li dawn individwalment jistgħu jagħmlu tal-proprjetà tagħhom. Dan huwa l-ħsieb wara l-Artikolu 496 tal-Kodiċi Ċivili.

Għalhekk, sewwa għamlet l-Ewwel Qorti li ma akkoljietx t-talba tal-atturi u ma għamlitx qasma parzjali kif mitlub.

20. Issa hu prinċipju f'kawża ta' qsim ta' proprjetà, li jekk attur jitlob diviżjoni u din ma tistax issir, il-Qorti tista' *di sua sponte* tipprovdi għal-bejgħ tal-immobbli bil-liċitazzjoni, anke jekk dan ir-rimedju ma jkunx mitlub. F'dan il-każ darba saret talba għal diviżjoni, u din tista' ssir jew billi l-kopropjetarji jitħallew in komunjoni, jew billi tispiċċa l-istess komunjoni, fid-dawl tal-prinċipji fuq imsemmija, il-Qorti tista' u għandha tipproċedi għall-qasma billi teħles lil kull kollitigant mill-komunjoni.

21. Hu veru li jista' jkun, li qasma fi tliet porzjonijiet toħloq problemi ta' żvilupp. Din però, hija problema ipotetika. Ma saretx prova uffiċjali tan-natura tal-problema u lanqas ma ntwera li hija insormontabbli, u jirriżulta li l-qasma fi tliet porzjonijiet tista' ssir mingħajr wisq diskapitu.

22. Għal bqija, din il-Qorti tara l-Ewwel Qorti mxiet korrettament kif ipprovdiet għall-qasma u din il-Qorti sejra tikkonfermaha.

23. Fil-kuntest tal-aggravju fl-appell inċidentali marbut mal-ispejjeż tal-kawża, din il-Qorti tara li fil-kuntest ta' nuqqas ta' ftehim bejn uħud mill-partijiet u li t-talba tal-atturi, li magħha qablu l-konvenuti Silvio u Carmen

konjuġi Cutajar, mhux sejra tintlaqa' kompletament, ikun ġust li l-ispejjeż kollha tal-kawża jinqasmu bejn il-kollitiganti f'ishma ndaqs.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tiċħad l-istess u tikkonferma bis-sħiħ is-sentenza tal-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż kollha tal-kawża fiċ-ċirkostanzi, jitħallsu terz ($^{1}/_{3}$) mill-atturi *in solidum,* terz ($^{1}/_{3}$) mill-konvenuti Raymond u Maria Theresa konjuġi Cutajar *in solidum*, u terz ($^{1}/_{3}$) mill-konvenuti Silvio u Carmen konjuġi Cutajar *in solidum*.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
da