



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 23

Rikors numru 206/2007/1 AF

**Simplex Limited (C-3759) u Maria Grima Baldacchino għal kull
interess li jista' jkollha u b' digriet tad-9 ta' Frar 2022 Edward
Grima Baldacchino, Vanessa Frazier u Gordon Grima Baldacchino
għew nominati bħala kuraturi għan-nom tal-interdetta Maria Grima
Baldacchino**

v.

**Lux Limited (C-3760) u għal kull interess li jista' jkollhom Antonia
sive Tania Baldacchino, Petra Lindsay u Luana Baldacchino**

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-konvenuti minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tad-19 ta' Ġunju 2019 dwar talba li saret għall-qasma ta' '*Villa Zimmerman*', Sacred Heart Promenade, Birżebbuġia li ż-żewġ kumpaniji għandhom b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa f'sehem indaqs. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-fond mhuwiex

kommodament diviżibbli u ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni u li jinqasam ir-rikavat bejn il-kumpaniji. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u jsostnu li l-fond jista' jinqasam u għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni, u l-fond għandu jinqasam skont il-pjan ta' qasma li għamel il-perit tekniku bil-ħlas ta' ekwiparazzjoni fl-ammont ta' €17,500 minn dik il-kumpanija li tiġi assenjata l-pjan terran.

Preliminari

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża huma dawn:

2.1. B'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-7 ta' Diċembru 1966, Emanuel Baldacchino, illum mejjet, kien akkwista l-korp ta' bini illum magħruf bħala '*Villa Zimmerman*', Triq Dawret il-Qalb Imqaddsa, Birżebbuġia, soġġett għal ċens perpetwu u subċens perpetwu;¹

2.2. Il-partijiet jaqblu li Emanuel Baldacchino ta l-fond b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa liż-żewġ kumpaniji parti fil-kawża. Mill-atti ma jirriżultax li ġie ppreżentat il-kuntratt relattiv. L-ishma fil-kumpanija attriċi huma tal-attriċi Maria Grima Baldacchino u sehem wieħed biss ta' Joseph Baldacchino, ulied Emanuel Baldacchino.²

¹ Fol. 6 *et seq.*

² Fol. 47

L-ishma fil-kumpanija konvenuta huma ta' Joseph Baldacchino u sehem wieħed biss ta' Maria Grima Baldacchino;³

2.3. Emanuel Baldacchino miet fit-18 ta' Frar 1994 u wirtuh uliedu Maria Grima Baldacchino u Joseph Baldacchino;

2.4. Joseph Baldacchino miet fis-26 ta' Jannar 2003 u l-eredi tiegħu huma l-konvenuti martu u wliedu;

2.5. Il-fond oġġett tal-kawża hu okkupa mill-konvenuta Antonia Baldacchino, mart Joseph Baldacchino;

3. L-atturi fetħu l-kawża fis-27 ta' Marzu 2007 u talbu lill-Qorti sabiex:

“1. Previa kull dikjarazzjoni li r-rikorrenti u l-intimati huma ko-proprjetarji tal-fond ossia korp ta' bini gewwa Sacred Heart Promenade, Birzebbugia, numri 20, 21, 22, inkluz ilparapetti ta' quddiem li jigi kantuniera ma' Tank Street, numri 35, 36, 37, 38A u 38 minghand Carmelo Pace, soggett għac-cens annwu u perpetwu ta' tlett Liri Maltin tlieta u sebghin centezmu u seba' millezmi (Lm3.73,7) konsistenti f'dar b'diversi ambjenti, ahjar maghurfa bhala Villa Zimmerman, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Rita Sammut datat sitta (6) ta' Dicembru 1990 u dana fil-porzjonijiet li ser jirrizultaw fil-mori tal-kawża, tordna d-divizjoni tal-imsemmija immobbli u dana skond il-porzjonijiet li jirrizultaw li għandhom il-kontendenti.

2. Tinnomina perit arkitett sabiex ihejji u jipproponi pjan ta' qasma.

3. Tinnomina nutar biex jippubblika l-kuntratt tad-divizjoni u kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt relattiv.

³ Fol. 63

4. F'kaz li jirrizulta li l-imsemmija immobbli ma hijiex komodament diviżibbli, tordna li l-bejgh b'licitazzjoni, li m'għandux ikun miftuh għal oblaturi estranei, tal-imsemmija immobbli.

5. Tordna li r-rikavat mill-eventwali bejgh b'licitazzjoni jinqasam bejn il-kontendenti skond il-porzjonijiet li ser jirrizultaw fil-mori tal-kawza.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni.”

4. Permezz ta' risposta maħlufa ppreżentata fit-23 ta' April 2007⁴, il-konvenuti wiegħbu li, in linea proċedurali: (i) it-talbiet attriċi huma nulli għaliex immirati sabiex issir diviżjoni parzjali tal-gid komun u huma ma jaqblux; (ii) is-soċjetà attriċi trid tipprova li nġhatat l-awtorizzazzjoni li tintavola din il-kawża; u (iii) peress li Antonia Baldacchino, Luana Baldacchino u Petra Lindsay Baldacchino jivvantaw kreditu personali fuq l-immobbli in kwistjoni minħabba benefikati ta' valur konsiderevoli esegwiti minnhom fl-istess fond, din il-kawża m'għandhiex tiġi deċiża qabel f'kawża oħra li bi ħsiebhom jippreżentaw sabiex jiġi kanonizzat dak il-kreditu. Fil-meritu wiegħbu illi: (i) mhuwiex minnu li l-proprjetà in kwistjoni mhijiex komodament diviżibbli; (ii) it-talba għall-ommissjoni ta' oblaturi barranin fl-eventwali bejgħ b'licitazzjoni hi bla bażi skont Artikolu 521(2) tal-Kodiċi Ċivili; u (iii) oblaturi barranin għandhom jitħallew jipparteċipaw.

⁴ Fol. 70

5. B'sentenza mogħtija fil-11 ta' Ottubru 2011 l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.⁵ B'sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Ottubru 2013, is-sentenza tal-Ewwel Qorti ġiet konfermata.

6. Fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2014 l-Ewwel Qorti ħatret lill-Perit Mario Axisa bħala perit tekniku u fl-24 ta' Ġunju 2014 ippreżenta r-rapport. Imbagħad fis-7 ta' Ottubru 2014 ikkonferma r-rapport bil-ġurament.⁶ Sussegwentement ippreżenta żewġ rapporti ulterjuri, wieħed fis-27 ta' Frar 2015 u maħluf fil-25 ta' Marzu 2015⁷ u ieħor fl-20 ta' Ġunju 2017, ikkonfermat bil-ġurament fit-23 ta' Jannar 2018.⁸

7. B'sentenza mogħtija fil-25 ta' Ottubru 2013 ("sentenza appellata"), l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet preliminari l-oħra tal-konvenuti u fil-meritu ddeċidiet billi:

"1. Tiddikjara li s-socjetà attrici Simplex Limited u s-socjetà konvenuta Lux Limited huma ko-proprjetarji tal-fond ossia korp ta' bini ġewwa Sacred Heart Promenade, Birzebbuga, numri 20, 21, 22 inkluż il-parapett ta' quddiem li jiġi kantuniera ma' Tank Street numri 35, 36, 37, 38A u 38, soġġetti għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlett liri Maltin, tlieta u sebgħin ċenteżmu u sebgħa milleżmi (Lm3.73,7), aħjar magħrufa bħala Villa Zimmermann f'ishma ugwali;

2. Tiddikjara li l-imsemmija proprjeta mhijiex komodament diviżibbli bejn l-imsemmija ko-proprjetarji;

3. Tordna għalhekk li jsir il-bejgħ b'licitazzjoni bil-proċedura mfissra mill-liġi għall-bejgħ bl-irkant nhar l-14 ta' Ottubru 2019, u dan bil-prezz stabbilit abbazi tal-valur mogħti mill-Perit Tekniku Mario Axisa fl-

⁵ Fol. 128 et seq.

⁶ Fol. 159 et seq.

⁷ Fol. 197 et seq.

⁸ Fol. 226 et seq.

ammont stabbilit ta' tmien mija u ħmistaq-il elf Ewro (€815,000), u r-rikavat għandu jinqasam nofs bin-nofs bejn is-soċjetajiet Simplex Limited u Lux Limited;

4. Kull parti jkollha d-dritt li titlob li l-barranin jiġu mistiedna sabiex joffru fil-bejgħ b'avviż maħruġ f'gurnal lokali wieħed, mill-aqas sitt (6) ijiem qabel il-jum imħolli għall-bejgħ."

8. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel

Qorti kienu s-segwent:

"A tenur tal-Artikolu 496 tal-Kodiċi Ċivili, is-soċjetà attriċi għandha d-dritt li titlob il-qasma tal-proprjetà. Skont l-Artikolu 502 imbagħad, kull wieħed mill-proprjetarji għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura. L-Artikolu 504 jipprovdi li meta wieħed jiġi biex jifforma u jqassam l-ishma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bçejeċ jew li joħloq servitujiet.

L-artikolu sussegwenti jgħid li d-differenza fid-daqs tal-ishma in natura, meta ma tistax bla xkiel tiġi evitata, tiġipatta bil-ħlas ta' somma ta' flus f'ammont daqs kemm tkun id-differenza bejn issehem akbar u s-sehem iżgħar, jew, skont l-artikolu ta' wara, bil-ħlas ta' renta.

Madanakollu, l-Artikolu 515(1) jiddisponi li 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.

Fil-meritu, il-konvenuti jeċepixxu li l-fond huwa komodament diviżibbli. Jirriżulta mir-relazzjoni tal-perit tekniku li l-binja de quo hija residenza mibnija fuq żewġ sulari, bil-parapett u ġnien fuq wara li minnu wieħed jasal għall-garaxx formanti parti millistess proprjetà.

Jirriżulta li din il-proprjetà hija skedata bħala Grade 2 building. Skont il-perit tekniku, dan il-grad ta' protezzjoni huwa definit kif ġej:

"Buildings of some architectural or historical interest or which contribute to the visual image of an Urban Conservation Area. Permission to demolish such buildings will not normally be given. Alterations to the interior will be allowed if proposed to be carried out sensitively and causing the least detriment to the character and architectural homogeneity of the building."

Il-perit tekniku jispjega li kwalunkwe diviżjoni tista' ssir biss b'mod orizzontali, fejn fond ikun kostitwit mis-sular t'isfel u ieħor mis-sular ta' fuq. Il-perit tekniku jkompli billi jispjega li t-taraġ, li huwa meqjus bħala element arkitettoniku interessanti, ma jistax jintmiss, anzi għandu jiġi

preżervat, u allura kwalunkwe diviżjoni tinvolvi li dan it-taraġ jiġi integrat mal-fond separat li jinħoloq mis-sular ta' fuq.

Dan ifisser li parti sostanzjali tal-ambjent mis-sular t'isfel ukoll irid jiġi inkorporat mal-fond fis-sular ta' fuq. Riżultat t'hekk, ikompli l-perit tekniku, il-fond li jinħoloq isfel ma jkunx jakkomoda aktar minn kamra tas-sodda waħda u biex kull parti tiegħu sehem ta' valur indaqs, ikun meħtieġ li jinbena parti mill-ġnien. Naturalment, din il-proposta hija soġġetta għall-ħruġ ta' permessi mill-awtoritajiet li hija kwistjoni aktar sensittiva peress illi kif diġà ntqal il-proprjetà hija skedata.

Il-perit tekniku spjega wkoll li l-valur ta' kull wieħed miż-żewġ fondi li kieku kellha ssir id-diviżjoni kif proposta tkun inqas min-nofs il-valur tal-proprjetà sħiħa. Skont il-perit, dan it-tnaqqis huwa ta' bejn 5-10% telf fil-valur.

Fir-relazzjoni tiegħu datata 16 ta' Ġunju 2017, il-perit tekniku vvaluta l-proprjetà fl-istat li hi llum fis-somma ta' €815,000. Wara li jsiru l-interventi li huwa ppropona, huwa jivvaluta l-fond li jirriżulta fil-pjan terran fis-somma ta' €425,000 u dak tal-ewwel sular fis-somma ta' €390,000. Sabiex isiru x-xogħlijiet proposti minnu, hemm spejjeż ta' €46,800. Din is-somma ma tinkludix spejjeż bħal permessi għall-parkeġġ tal-inġenji. Il-perit tekniku ma għamel l-ebda stima taż-żewġ fondi li kellhom jirriżultaw skont il-pjan ta' qasma mingħajr ma jsiru x-xogħlijiet li huwa ppropona sabiex jiġi żviluppat parti mill-ġnien.

In linea ta' principju ġenerali ...

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża odjerna, hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li d-diviżjoni suġġerita mill-perit tekniku xejn ma tiegħu in konsiderazzjoni jekk il-proprjetà hijiex komodament diviżibbli u mingħajr diskapitu kif imfisser fid-dottrina u ġurisprudenza ċċitata.

Kif sewwa jispjega l-perit tekniku, fit-teorija, kull binja tista' tiġi maqsuma. Iżda l-liġi ma tgħid li d-diviżjoni għandha ssir akkost ta' kollox, imma jekk tista' ssir 'bla xkiel u bla ħsara'.

Il-proposta tal-perit tekniku tinvolvi spejjeż li jlaħħqu mal-ħamsin elf Ewro biex fost affarijiet oħra jinbena parti mill-ġnien bl-għan li ż-żewġ ishma jkollhom valur li jkun kważi ugwali. Jirriżulta għalhekk li l-valur tal-proprjetà ser jonqos b'madwar ħamsin elf Ewro u cioè l-ispejjeż meħtieġa sabiex isiru l-modifikazzjonijiet proposti. Il-Qorti żżid tgħid li ma hemm l-ebda garanzija li l-proposta ta' qasma ser tiġi approvata mill-awtoritajiet tenut kont li l-proprjetà hija skedata. Il-Qorti tenfasizza li l-fatt li binja skedata, huwa fattur ta' mportanza kbira hafna.

Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti tqis għalhekk illi l-proprjetà in kwistjoni, fil-preżent, ċertament li mhijiex komodament diviżibbli u l-komproprjetarji ma jistgħux jieħdu sehemhom mingħajr diskapitu. Fiċ-

ċirkostanzi, din il-Qorti ma tarax il-possibilità ta' diviżjoni komda mingħajr ma jkun irrekat preġudizzju lil xi parti fil-kawża fil-forma ta' deprezzament tal-valur ekonomiku tal-proprjetà għaliex iridu jsiru spejjeż sostanzjali sabiex id-diviżjoni tkun possibbli.

Finalment, il-ħames u sitt eċċezzjoni ġew sorvolati in kwantu li fl-udjenza tas-7 ta' Novembru 2018 l-abbli difensur tal-atturi ddikjara li l-assisti tiegħu kienu qegħdin jaqblu li f'eventwali liċitazzjoni għandhom jiġu ammessi oblaturi estranei."

9. Il-konvenuti appellaw permezz ta' rikors ipprezentat fid-9 ta' Lulju

2019. Talbu lil din il-Qorti:

"tirrevoka s-sentenza appellata fis-sens illi tiddikjara li l-proprjetà in kwistjoni hija komodament diviżibbli u konsegwentement tiċħad ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi, u konsegwentement tordna d-diviżjoni tal-proprjetà in kwistjoni skont il-pjan ta' qasma propost mill-Perit Mario Axisa fil-pjanta Dokument C annessa mal-ewwel rapport tiegħu bl-ekwiparazzjoni minn dik il-parti li tiġi assenjata l-pjan terran tas-somma ta' sbatax-il elf u ħames mitt euro (€17,500) lil parti li tiġi assenjata il-pjan ta' fuq u bil-kundizzjoni li l-istess appellanti jkunu esklussivament responsabbli għall-ispiza involuta sabiex tiġi proċessata l-applikazzjoni tal-MEPA u għax-xogħlijiet neċessarji sabiex issir l-istess qasma skont il-qasma proposta mill-perit tekniku Mario Axisa.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi appellati."

10. L-atturi wiegħbu illi jekk din il-Qorti tordna d-diviżjoni minflok il-bejgħ tal-fond, dan ser iwassal biex tinħoloq ħsara u xkiel lill-partijiet infushom u għalhekk l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud.

Konsiderazzjonijiet

11. Il-konvenuti jilmentaw li l-għan aħħari tal-attriċi Maria Grima Baldacchino huwa li tiżgumbrhom mir-residenza tagħhom u li, taħt il-kappa tal-kumpanija attriċi, takkwista l-fond hi. Dan skonhom għaliex

hija taf li l-konvenuti m'għandhomx il-mezzi biex jixtru s-sehem tal-kumpanija tagħha. Jikkontendu li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond in kwistjoni iżda kellha tipproċedi bil-qsim fiżiku tal-fond skont il-pjan ta' qasma redatt mill-Perit Axisa u dan billi:

11.1. il-bejgħ b'liċitazzjoni huwa eċċezzjoni għar-regola (l-ewwel aggravju);

11.2. il-kondividendi għandhom jingħataw sehemhom in natura fejn possibbli, kif hawn il-każ (it-tieni aggravju); u li

11.3. kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, l-ispiza biex issir id-diviżjoni mhijiex waħda sostanzjali. A skans ta' kull dubju ddikjaraw li f'kull każ huma disposti jħallsu waħidhom l-ispejjeż involuti f'dan ir-rigward, kompriż dawk konnessi mal-ipproċessar tal-applikazzjoni relattiva mal-MEPA (it-tielet aggravju).

12. F'każ ta' qsim ta' ġid:

"501. (1) Il-beni għandhom jiġu stmati minn periti magħżulin mill-partijiet, jew maħtura mill-qorti kif provdut fil-Kodiċi ta' Organizazzjoni 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-dispożizzjonijiet tat-tliet artikoli li ġejjin wara dan.

502. *Kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura.*

503. *Il-komproprjetarju li jkollu beni immobbli minnhom infishom viċini għal xi wħud mill-immobbli in komun li jkunu sejrin jinqasmu, jista' jitlob li daww il-beni immobbli jiġu assenjati lilu bi stima, iżda dan kemm-il darba jkun hemm immobbli oħra inkomun li minnhom jista' jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra sehem bejn wieħed u ieħor ugwali.*

504. *Meta wieħed jiġi biex jiffirma u jqassam l-ishma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejeċ jew li joħloq servitujiet; u għandu jfittex li jdaħħal f'kull sehem l-istess kwantità ta' ħwejjeġ mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti tal-istess xorta u tal-istess valur.*

505. *Id-differenza fid-daqs tal-ishma in natura, meta ma tistax bla xkiel tiġi evitata, titpatta bil-ħlas ta' somma ta' flus f'ammont daqs kemm tkun id-differenza bejn is-sehem akbar u s-sehem iżgħar.*

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, daww il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom."*

13. Hu għalhekk ċar li l-bejgħ b'liċitazzjoni hu l-eċċezzjoni għar-regola u fejn possibbli il-partijiet għandhom jingħataw sehemhom in natura. Il-kwistjoni hi jekk f'dan il-każ dan huwiex possibbli.

14. Il-perit tekniku, A.I.C. Mario Axisa, irrelata tliet darbiet:

14.1. Fl-ewwel rapport tiegħu tal-24 ta' Ġunju 2014⁹ (maħluf fis-7 ta' Ottubru 2014), filwaqt li spjega li l-fond in kwistjoni huwa *grade 2 building* u allura jrid jinżamm kemm jista'

⁹ Fol. 159 et seq.

jkun intatt, ippreżenta proposta ta' diviżjoni orizzontali, fejn nofs il-fond ikun jikkonsisti mis-sular ta' isfel, filwaqt li n-nofs l-ieħor ikun jikkonsisti mis-sular ta' fuq. Kif jidher f'Dok. C a fol. 185: (i) mas-sular ta' fuq għandhom jiġu ntegrati t-taraġ ġja eżistenti, il-kuritur li jwassal għalih u l-kamra laterali mdawwra mit-taraġ; u (ii) fis-sular ta' isfel għandhom jinbnew żewġt ikmamar tas-sodda oħra fil-ġnien preżenti sabiex, filwaqt li jkun hemm diviżjoni ekwa, is-sular ta' fuq igawdi t-terrazzin fuq dawk iż-żewġt ikmamar ġodda. Jgħid li din il-proposta tipprovdi diviżjoni ekwa in kwantu qisien, spazji nterni, similarità ta' użu u numru ta' kmamar kif ukoll tal-veduta tal-baħar. Min-naħa l-oħra din il-proposta tinvolvi ż-żmien sabiex issir l-applikazzjoni, li dejjem jista' jkollha eżitu negattiv, kif ukoll xogħlijiet u spejjeż;

- 14.2. Fit-tieni rapport tiegħu tas-27 ta' Frar 2015¹⁰ il-perit tekniku qal li f'dak iż-żmien il-valur tal-fond kien €790,000. Sussegwentement xehed illi l-valur tal-proprjetajiet maqsuma huwa f'tit inqas min-nofs dik il-figura, bi tnaqqis ta' madwar 5% sa 10%¹¹;

¹⁰ Fol. 197 *et seq.*

¹¹ Fol. 206

14.3. Fit-tielet rapport tiegħu tal-20 ta' Ġunju 2017¹² il-perit tekniku spjega l-*policies* tal-ippjanar u l-proċess relattiv għall-applikazzjoni, inkluż l-ispejjeż li jkunu meħtieġa qabel u wara l-ħruġ tal-eventwali permess għall-qsim kif minnu propost. Ta wkoll stima tax-xogħlijiet ta' bini u tal-alterazzjonijiet proposti fis-somma komplessiva ta' €46,800. Żied li fit-trapass ta' żmien mill-valutazzjoni preċedenti, il-valur tal-proprjetà sħiħa tela' għal €815,000 u, wara l-intervent għall-qasma kif propost, it-terran bil-ġnien u l-garaxx miegħu jkun jiswa madwar €425,000 filwaqt li r-residenza fis-sular ta' fuq, inkluż l-arja tal-proprjetà (li minħabba restrizzjonijiet preżenti marbuta mal-iskedar ma tistax tiġi żviluppata) tkun tiswa madwar €390,000. Fix-xhieda li ta sussegwentement il-perit ikkonferma illi, għalkemm il-permess tkun ċert minnu biss meta jkun f'idejk, mir-riċerka li għamel ma jidhirx li jkun hemm diffikultà biex dan jinħareġ.

15. Kuntrarjament għal dak li argumentaw l-atturi, il-fatt waħdu li l-pjan ta' qasma proposta hija soġġetta għall-permessi tal-MEPA mhijiex fiha

¹² Fol. 226 *et seq.*

nnifisha raġuni li għandha twassal lil din il-Qorti biex tordna l-bejgħ tal-fond *de quo* b'liċitazzjoni.¹³

16. Jirriżulta f'dan il-każ li l-perit tekniku hejja l-pjan ta' diviżjoni kif muri a fol. 185 wara li qal li għamel riċerka u konsultazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar.

17. Dak li jirriżulta mill-atti hu li:

i. Id-dar hi skedata bħala bini Grade 2. Skont il-*policy* li għamel referenza għaliha l-perit tekniku, "*Permission to demolish such buildings will not normally be given*" (fol. 165). Għalhekk jidher li jekk id-dar tinbiegħ fis-suq miftuħ, ser tinbiegħ mhux għal skop ta' żvilupp imma lil xi xerrej li jkun iridha biex imur iġix fiha. Id-dar qiegħda fi Triq Dawret il-Qalb Imqaddsa, kantuniera ma' Triq it-Tankijiet, Birżebbuġia. Faċċata tad-dar hemm *promenade* ma' xatt il-baħar. Il-veduta li hemm hi tal-baħar u l-Freeport.

ii. Il-pjan ta' diviżjoni li sar mill-perit tekniku ser iwassal biex id-dar tinqasam f'żewġ sulari, u f'parti mill-ġnien ikollhom jinbnew żewġt ikmamar oħra;

iii. M'hemmx ċertezza li jekk issir applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar ser jingħata permess biex isiru x-xogħlijiet li semma l-perit

¹³ *Vide Angele sive Angie Mercieca v. Joseph u Catherine konjugi Mercieca*, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Settembru, 2012

tekniku. Madankollu in eskussjoni qal ukoll li, *“mir-riċerka li għamilt ma jidhirx li jkun hemm diffikulta’ biex jinħareġ”* (fol. 246), għalkemm qal ukoll li: *“Idealment il-kuntratt ta’ diviżjoni isir meta jkun hemm il-permess”*.

iv. Sabiex isiru x-xogħlijiet biex il-fond jinqasam f’żewġ porzjonijiet diviżi hemm spiża ta’ madwar €47,000 (ara l-istima li għamel il-perit tekniku fil-bidu tal-2018 a fol. 230). Dan apparti spejjeż oħra li l-perit tekniku qal li jkunu bejn €5,000 u €10,000 (fol. 246). Fir-rikors tal-appell il-konvenuti ddikjaraw hekk, *“..... jiddikjaraw li jkunu disposti li jħallsu waħedhom l-ispejjeż involuti sabiex isiru x-xogħlijiet neċessarji għal qasma tal-fond kompriż dawk konnessi mal-ipproċessar tal-applikazzjoni relattiva mal-MEPA”* (fol. 46). Ovvjament x’aktarx li l-ispiza ser tkun iktar minħabba s-snin li għaddew minn meta saret.

v. In eskussjoni l-perit tekniku qal (seduta 29 ta’ Ottubru 2015), *“Għal dak li għandu x’jaqsam ma’ valur aħjar tinbiegħ milli tinqasam għaliex il-valur ikun ikbar apparti milli fatt illi n-natura tal-binja kif inhi tkun ħasra kieku tinqasam anke kieku kellhom jiġu l-permessi għaliha u għalhekk il-proposta hi ta’ qasma orizzontali u mhux vertikali biex jitnaqqsu l-interventi fil-binja”* (fol. 207). Fir-realtà jekk kellha ssir il-qasma, dik li mir-ritratti tidher li hi dar ta’ ċertu karattru, ser tinqasam f’żewġ *maisonettes*. Minn dak li fehmet il-Qorti,

minħabba l-ispiża li trid issir biex il-fond jinqasam fi tnejn, il-valur ikun inqas minn dak li jkun kieku d-dar tibqa' kif inhi llum.

vi. Jekk issir il-qasma, min jiġi assenjat is-sular ta' isfel ikollu jħallas is-somma ta' €17,500 bħala ekwiparazzjoni.

vii. Hu minnu li jekk il-fond jinqasam bil-mod li ppropona l-perit tekniku, ser ikun hemm ċertu servitujiet minħabba li bil-pjan ta' qasma li hejja l-perit tekniku, parti tingħata s-sular ta' fuq filwaqt li parti oħra tingħata s-sular ta' isfel. Però l-Qorti ma tikkunsidrax li dak il-fatt ixekkel milli ssir diviżjoni *in natura*.

18. Kuntrarjament għal dak li jsostnu l-konvenuti, l-ispiża li trid issir mhijiex żgħira. Hu minnu li fl-istadju tal-appell il-konvenuti ddikjaraw li huma disposti li jagħmlu x-xogħlijiet għas-spejjeż tagħhom. Madankollu, ladarba tingħata s-sentenza din il-Qorti ma jkollhiex kontroll x'ikun qiegħed isir. Il-konvenuti lanqas ma taw il-prova li għandhom il-mezzi finanzjarji sabiex jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż li hemm bżonn li jsiru. Il-Qorti lanqas taf x'inhuma l-mezzi finanzjarji tal-atturi. Dan appartu li hu ovvjw li l-interess prinċipali tal-konvenuti hu li jkomplu jgħixu fid-dar u din il-kwistjoni ilha issa pendenti sa mis-sena 2007.

19. Hemm ukoll l-inċertezza dwar il-ħruġ tal-permess ta' żvilupp. Il-Qorti mhijiex ser toqgħod tispékula dwar x'jista' jiġri, irrispettivament mill-fehma li esprima l-perit tekniku. M'hemm l-ebda garanzija li jingħata

permess tant hu hekk li l-istess perit tekniku qal li idealment id-diviżjoni ssir wara li jinħareġ il-permess.

20. Għalkemm skont il-liġi kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd għal sehmu *in natura*, wara li qieset iċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Qorti mhijiex tal-fehma li hemm bażi sabiex jintlaqa' l-appell tal-konvenuti.

Għal dawn il-motivi tiċċhad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż tal-appell a karigu tal-konvenuti. B'dan li tordna li qabel isir il-bejgħ b'liċitazzjoni l-perit tekniku Mario Axisa jagħmel stima aġġornata tal-valur tad-dar, spejjeż proviżorjament tal-atturi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr