QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 24 ta' Novembru 2022

Kawza Numru: 15

Rikors Ġuramentat Numru:- 641/2014 JVC

(i) Michelangelo Cutajar (ID. No. 556663M) (ii) Joseph Cutajar (ID No 597557 M) u martu Mary Cutajar (ID No. 314356)

vs

Nicholas Cutajar (ID No. 98254M) u martu Carmen Cutajar (ID No. 716658M) u b' digriet tal-21 ta' April 2015 gie kjamat in kawza Brandon Charles Calleja

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Michelangelo Cutajar et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi l-kontendenti huma lkoll komproprjetari, u dana in kwantu ghal terz (1/3) indiviz Michelangelo Cutajar, terz (1/3) indiviz Joseph u Mary konjugi Cutajar u terz (1/3) indiviz Nicholas u Carmen Cutajar, tal-bejt u l-arja sovrastanti ta' blokk bini numerat ufficjalment hmistax (15), Triq Nikolina Caruana, Siggiewi, gja fi triq gdida minghajr isem li taghti ghal Triq Nikola Saura, Siggiewi, konfinanti dana l-blokk mill-Grigal mal-imsemmija Triq Nikolina Caruana, mil-Lbic ma' beni tal-familja Vella, u mill-Majjistral ma' beni tal-Gvern ta' Malta jew irjieh verjuri.

2. Illi r-rikorrenti ma jixtiequx jibqghu fi stat ta' komproprjeta', izda l-intimati, minkejja li gew mitluba diversi drabi sabiex jersqu ghad-divizjoni tal-istess proprjeta' immobbli, baqghu inadempjenti.

3. Illi l-bejt huwa komodament divizibbli, u ghalhekk jista' jigi maqsum fi tliet porzjonijiet divizi li jigu assenjati lil kull wiehed mill-kontendenti.

4. Illi stante li hemm diversi partijiet ohra mill-blokk li huma komuni bejn il-kontendenti, dawna jistghu ukoll jigu hekk divizi jekk ikun hekk legalment mehtieg u jkun hemm insistenza espressa f'dak is-sens mill-intimati, b'dana illi l-esponenti jidhrilhom li dana ma ghandux ikun ta' xkiel ghall-qasma tal-bejt u l-arja sovrastanti, li jistghu jigu divizi indipendentement mill-bqija tal-partijiet komuni tal-blokk.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, jekk mehtieg bl-ghajnuna ta' periti nominandi:

1. Tordna l-qasma tal-bejt tal-fond fuq deskritt, kif ukoll, dejjem biss jekk hekk legalment mehtieg u fuq insistenza f'dak is-sens mill-intimati, il-qasma ta' kwalunkwe partijiet komuni ohra tal-istess blokk bini, fi tliet porzjonijiet li ghandhom jigu assenjati porzjon wahda lil Michelangelo Cutajar, porzjon ohra lil Joseph u Mary konjugi Cutajar, u porzjon ohra lil Nicholas u Carmen konjugi Cutajar, prevja dejjem, jekk mehtieg, dikjarazzjoni li l-kontendenti huma komproprjetarji fil-mod fuq imfisser;

2. Tappunta Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt ta' qasma formali u tappunta data, hin u lok ghal dak l-iskop, inkluz in-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci.

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

Rat ir-risposta guramentata ta' Nicholas Cutajar et li taqra kif isegwi:

I. 'ILLI, in linea preliminari, l-gudizzju odjern m'huwiex wiehed integru billi l-kontendenti m'humiex l-unici proprjetarji tal-arja meritu tar-rikors guramentat promotorju tal-atturi, u ghalhekk it-talbiet attrici kif dedotti ma jistghu qatt jintlaqghu qabel ma l-komproprjetarji kollha jkunu partijiet f'din l-istanza;

II. ILLI, in linea preliminari wkoll izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti umilment jirrilevaw illi l-kontendenti

ma humiex biss komproprjetarji tal-bejt u l-arja tal-blokk in kwistjoni, izda wkoll tal-partijiet komuni tal-blokk u tal-garaxxijiet sottostanti l-istess blokk. In vista ta' dan, l-azzjoni attrici hija nulla, ossija insostenibbli, skont il-ligi, billi divizjoni parzjali ma hijiex permessa ai termini tal-ligi, hlief bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha;

III. ILLI, in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-ftehim vigenti bejn il-kontendenti minn dejjem kien illi l-arja meritu tar-rikors guramentat promotorju ghandha tinbiegh, jew tigi zviluppata, bhala entita' wahda, tant illi, fuq il-kuntratt tal-5 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, l-istess kontendenti qablu, kif fil-fatt ghamlu, li "l-izvilupp tal-bini tal-blokk ghandu jkun ta' sahha sufficjenti **sabiex jiflah gholi ta' hames sulari bini 'il fuq mil-livell tat-triq**", u dana ghaliex l-istess partijiet kienu qablu illi, ghalkemm il-blokk kien sejjer inizjalment jinbena fuq tliet sulari ai termini tal-gholi permess mil-ligi dak iz-zmien, l-istess bejt u arja tal-blokk kellha tigi zviluppata hekk kif ikun permess mill-awtoritajiet komptenenti, tant li fuq l-istess kuntratt irrizervaw **id-dritt** favur taghhom, illi: "jizviluppaw, fi kwalsiasi zmien fil-futur, l-arja tal-blokk, jew anke parti minnu, **skont kif jigi permess mill-awtoritajiet kompetenti**". In vista ta' dan premess, u partikolarment f'cirkostanzi fejn, fid-data tal-prezentata tal-istess rikors guramentat promutorju, il-ligijiet tal-izvilupp tal-bini u kif ukoll il-*policies* tal-awtoritajiet kompetenti, ossja tal-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, jippermettu zvilupp ta’ *penthouse* ossija ta' entita' wahda, fuq l-istess arja, hija l-umli fehma tal-esponenti illi l-azzjoni attrici hija insostenibbli billi l-istess bejt u arja hija soggetta ghad-dritt hawn fuq spjegat favur kull wiehed mill-istess kontendenti, inkluz allura l-esponenti.

IV. ILLI fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-arja meritu tar-rikors guramentat promutorju m'hijiex kommodament divizibbli, kif pretiz mill-atturi f'din l-istanza, billi, ghar-ragunijiet gja spjegat fil-paragrafu precedenti, id-divizjoni mitluba mill-istess attur, tista' twassal biss ghal deprezzament fil-valur ekonomiku tal-istess bejt u arja, bi pregudizzju serju ghad-drittijiet tal-kontendenti kollha.

V. ILLI l-esponenti umilment jirrilevaw, fil-kuntest taz-zewg eccezzjonijiet sollevati fil-paragrafi immedjatament precedenti, illi ai termini tal-kuntratt succitat kull kwistjoni bejn il-kontendenti kellha tigi, riferuta ghad-decizjoni tal-Perit Arkitett u Ingenier Civili Robert Musumeci, liema decizjoni kellha tkun torbot fuq il-partijiet kollha, u dan sew sabiex jibqa' jigi onorat il-ftehim bejn il-kontendenti u sew sabiex isir l-ahjar sfruttament ekonomiku tal-bejt u l-arja tal-blokk.

VI. ILLI, fil-mertu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici kif dedotti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

VII. SALV risposti ulterjuri permessi mil-ligi.'.

Rat illi fil-verbal tal-21 ta' April, 2015 Dr Paul Farrugia ghar-rikorrenti prezenta nota li permezz tal-istess b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimati, ddikjara li ma jopponix ghall-kjamat fil-kawza ta' Mario Farrugia u martu Elizabeth sive Lisa Farrugia u Brandon Charles Calleja, rat li Dr Norval Desira ghall-konvenuti rrileva li fir-rigward tal-konjugi Farrugia dawn igawdu biss dritt ta' uzu ta' partijiet mill-bejt formanti l-oggett tal-kawza odjerna u ghalhekk billi ma humiex proprjetarji ma jistghu qatt jigu ordnati

jaddivjenu ghall-qasma mitluba skont ir-rikors guramentat promotorju u rat li l-Qorti kif diversament preseduta in vista ta' din id-dikjarazzjoni ordnat il-kjamat in kawza ta' Brandon Charles Calleja u ordnat il-korrezzjoni tal-atti kull fejn hu mehtieg.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat fil-kawza Brandon Charles Calleja li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-eccipjenti huwa l-proprjetarju ta' sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) mill-bejt u l-arja sovrastanti ghall-blokk bini gewwa 15, Triq Nikolina Caruana, Siggiewi, u huwa akkwista dan is-sehem in virtu` ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Said datat 1 ta' Settembru 2006 kif emendat permezz ta' att korrettorju fl-atti ta' l-istess Nutar datat 30 ta' Gunju 2007.

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, in linea preliminari, jigi eccepit ukoll illi oltre l-bejt komun tal-blokk in kwistjoni, il-kontendenti kollha, inkluz ghalhekk l-eccipjenti, huma komproprjetarji *pro indiviso* tal-partijiet komuni ta' l-istess blokk inkluz l-entrata, it-tarag komuni, l-indana tat-tarag kif ukoll il-lift. B'applikazzjoni ta' l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta, ebda sehem mill-partijiet u drittijiet komuni ma jista' jigi mnehhi jew diviz minghajr il-kunsens tal-condomini kollha u konsegwentement ghalhekk, l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija, fic-cirkostanzi, improponibbli. Ghal kull buon fini, f'dan il-kuntest, jigi rilevat illi l-eccipjenti jopponi ghall-qasma ta' kwalsiasi parti mill-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni.

3. Illi ulterjorment, dejjem in linea preliminari u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija nulla u insostenibbli stante illi skont l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 398, id-dispozizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-

Kodici Civili ma ghandhomx japplikaw ghal proprjeta’ li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium*, bhal ma del resto hija proprjeta’ mertu ta’ din il-kawza u, b’applikazzjoni ta’ l-Artikolu 3 ta’ l-istess Kap. 398, din ir-regola ghandha tigi osservata f’kull kaz. Ghalhekk, l-azzjoni tar-rikorrenti, in kwantu hija bbazata fuq l-imsemmija dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

4. Illi fil-mertu u minghajr ebda pregudizzju ghas-su eccepit, it-talbiet tar-rikorrenti ghall-qasma tal-bejt u l-arja sovrastanti ghall-fond in kwisjtoni ghandhom jigu respinti stante illi l-bejt u arja mertu ta' din il-kawza ma humiex komodament divizibbli fi tliet porzjonijiet kif iridu r-rikorrenti, ahseb u ara f'iktar minn tliet porzjonijiet tenut kont tas-sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) li l-eccipjenti ghandu fl-istess bejt u partijiet komuni, oltre l-ishma tal-kontendenti l-ohra.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.’

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratt tas-separazzjoni tal-akkwisti, kuntratti, kopja tal-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni bin-numru 837/06, rapport *ex-parte*, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat fit-2 ta’ Settembru, 2014 fejn talbu li l-Qorti tordna lill-intimati jindikaw permezz ta’ nota fl-atti (i) l-ismijiet tal-allegati komproprjetarji li ma humiex parti f’dawna l-proceduri b’indikazzjoni ezatta tal-allegat sehem indiviz rispettiv; u, (ii) kopja tal-atti pubblici bis-sahha ta’ liema sehhew l-allegati trasferimenti li bis-sahha taghhom l-imsemmija terzi allegatament akkwistaw ishma indivizi mill-arja mertu ta’ dawn il-proceduri. Rat ukoll in-nota tal-intimati prezentata fl-atti fl-4 ta’

Novembru, 2014 u rat il-verbal tal-4 ta' Novembru, 2014 fejn Dr Paul Farrugia ghar-rikorrenti b'referenza ghan-nota rrileva li t-trasferimenti msemmija saru waqt li kien fis-sehh Mandat ta' Inibizzjoni u allura t-trasferimenti msemmija huma inezistenti u rat li l-Qorti kif diversament preseduta ordnat li jigu allegati l-atti tan-Mandat ta' Inibizzjoni wara li r-rikorrenti jindikaw permezz ta' nota l-okkju u n-numru tal-Mandat u dan ai fini tal-ewwel eccezzjoni tal-intimat;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Gunju, 2015 il-kawza thalliet ghall-provi dwar l-eccezzjonijiet tan-nullita' ssollevati mill-intimati Cutajar u mill-kjamat in kawza Calleja;

Rat illi fis-seduta tat-2 ta' Frar, 2016 saret it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fuq l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjoni tal-konvenuti Cutajar u fuq t-tieni (2) u t-tielet eccezzjoni tal-kjamat in kawza liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema elettronika u giet traskritta u tinsab fl-atti a fol. 116 et seq tal-process;

Rat in-noti ta' referenzi tal-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja dwar l-eccezzjonijiet imsemmija;

Rat id-decizjoni preliminari datata 28 ta' April, 2016 a fol. 126 et seq tal-process li trattat l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimati konjugi Cutajar u t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza fejn din il-Qorti diversament preseduta cahdet l-istess;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Lulju, 2016 il-Qorti kif diversament preseduta dehrilha li f'dak l-istadju thalli l-kawza sabiex jigu trattati l-punti legali cioe' jekk l-akkwist tal-kjamat in kawza ta' sehmu mill-bejt u tal-proprjeta' hix nulla in assoluta altrimenti annullabbli jew valida stante l-inibizzjoni mahruga mill-Qorti;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' Jannar, 2017 il-Qorti kif diversament preseduta halliet il-kawza ghad-decizjoni fuq il-punt ta' nullita' jew annullibilita' tal-akkwist tal-kjamat in kawza bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat is-sentenza in parte tat-30 ta' Novembru, 2017 fejn il-Qorti kif diversament preseduta ddikjarat il-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006 fl-atti tan-Nutar Philip Said li permezz tieghu sar it-trasferiment tal-immobbli lill-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja huwa null u bla effett. Kwindi jsegwi li kull att sussegwenti li jirrigwarda tali trasferiment senjatament l-emenda bil-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007 fl-atti tal-istess Nutar huwa wkoll null u bla effett;

Rat ir-rikors tal-intimati Nicholas u Carmen konjugi Cutajar intavolat nhar is-6 ta' Dicembru, 2017 fejn talbu lill-Qorti ai termini tal-Artikolu 231(1) et seq tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li joghgobha taghti permess sabiex jkunu jistghu jappellaw mid-decizjoni in parte tat-30 ta' Novembru, 2017 u rat ukoll ir-rikors tal-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja ntavolat nhar il-5 ta' Dicembru, 2017 fejn ukoll talab li l-Qorti joghgobha tawtorizza li jsir appell mill-imsemmi sentenza parzjali, rat ir-risposta tar-rikorrenti ntavolata nhar id-29 ta' Dicembru, 2017 u rat iz-zewg digrieti tar-rikors tal-intimati u ghar-rikors tal-kjamat in kawza a fol. 325 et seq tal-process entrambi moghtija fid-9 ta' Jannar, 2018 fejn il-Qorti laqghet it-talba;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 28 ta' Frar, 2020 fejn il-Qorti ddisponiet mill-appell tal-imsejjah fil-kawza Brandon Charles Calleja, billi laqghet l-appell in parte, fis-sens li ddikjarat l-appartament numru 3 akkwistat minghand Joanne Cutajar ma kienx milqut bil-mandat ta' inibizzjoni 837/2006, u ghalhekk ghaddiet sabiex varjat is-sentenza appellata kif se jinghad aktar 'l quddiem, filwaqt li cahdet sa fejn jinghad li s-sentenza appellata hija wahda *extra petita;* u ddisponiet mill-appell tal-konvenuti appellanti, billi laqghet l-istess limitatament ukoll fis-sens li, filwaqt li varjat is-sentenza appellata tat-30 ta' Novembru, 2017, billi ddikjarat li l-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007, fl-atti tan-Nutar Philip Said, li permezz tieghu saret ir-rinunzja tad-drittijiet fir-rigward tas-sehem indiviz tal-bejt in kwistjoni favur Brandon Charles Calleja, huwa null u bla effett, limitatament sa fejn jitratta proprjeta` ta' Nicholas Cutajar, kif ukoll sa fejn fl-istess kuntratt Nicholas Cutajar jirratifika l-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006 (dan dejjem relattivament ghat-trasferiment ta' sehem indiviz tal-bejt);

Rat illi fil-verbal datat 22 ta' Frar, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Michelangelo Cutajar u Joseph u Mary konjugi Cutajar jippremettu li huma flimkien mal-intimati Nicholas u Carmen konjugi Cutajar huma komproprjetarji fil-kwota ta' terz (1/3) indiviz kull wiehed tal-bejt u l-arja

sovrastanti blokk bini numerat ufficjalment hmistax (15) fi Triq Nikolina Caruana, Siggiewi, gja fi triq gdida minghajr isem li taghti ghal Triq Nikola Saura, Siggiewi. Ir-rikorrenti jissottomettu li huma ma jixtiqux jibqghu aktar fi stat ta' komproprjeta' u ghalkemm l-intimati gew mitluba diversi drabi sabiex jersqu ghad-divizjoni dawn baqghu inadempjenti. Ir-rikorrenti jghidu li l-bejt huwa komodament divizibbli fi tlett (3) porzjonijiet u stante li hemm diversi partijiet mill-blokk li huma komuni bejn il-kontendenti dawn ukoll jistghu jigu divizi jekk ikun hekk legalment mehtieg. Ir-rikorrenti ghalhekk ipprocedew bl-intavolar tal-kawza odjerna fejn talbu li l-Qorti tordna l-qasma tal-bejt tal-fond fuq deskritt, kif ukoll dejjem biss jekk hekk legalment mehtieg u fuq insistenza tal-intimati l-qasma ta' kwalunkwe partijiet komuni ohra tal-istess blokk fi tlett porzjonijiet u tappunta Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt ta' qasma formali u tappunta data, hin u lok ghal dak l-iskop inkluz in-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio comuni dividendo* – azzjoni bazata fuq id-dritt ta' kull kompropjetarju li x'hin irid jiehu sehemu in natura, u in difett, cioe' jekk id-divizjoni mhijiex possibli, jiehu sehem mill-prezz tal-bejgh tal-proprjeta'. Dwar il-qasma tal-beni in komun jipprovdu l-Artikoli 496 *et seq* tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ta' rilevanza partikolari huwa l-Artikolu 496 li jaqra kif isegwi:

> '(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-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906.

(2) Iżda, jiswa l-ftehim li l-komunjoni tibqa' għal żmien determinat, li ma jkunx jaqbeż il-ħames snin; u kull ftehim għal żmien itwal hu null għal dak iż-żmien li jkun jaqbeż il-ħames snin.
(3) Dan il-ftehim jista' jiġġedded.'

Id-dritt li persuna titlob li ma tibqax fi stat ta' komunjoni ma' haddiehor jappartjeni lil kull wiehed u wahda mill-komproprjetarji u dan id-dritt japplika ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra. F'dan l-istadju l-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina l-eccezzjonijiet issollevati mill-konvenuti konjugi Cutajar u dawk issollevati mill-kjamat fil-kawza Brandon Charles Calleja li ghadhom ma gewx decizi precedentement.

<u>It-tielet eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Cutajar:</u>

Illi l-intimati konjugi Cutajar bit-tielet eccezzjoni preliminari jeccepixxu li l-ftehim vigenti bejn il-kontendenti minn dejjem kien illi l-arja mertu tar-rikors guramentat ghandha tinbiegh jew tigi zviluppata bhala entita' wahda. Isostnu li tant li kien hekk li fuq il-kuntratt tal-5 ta' Novembru, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon l-istess kontendenti qablu kif filfatt ghamlu li '…*l-izvilupp tal-bini tal-blokk ghandu jkun ta' sahha sufficjenti sabiex jiflah gholi ta' hames sulari bini 'il fuq mill-livell tat-triq'*, u dan ghaliex kienu qablu li ghalkemm il-binja inizjalment sejra tinbena fuq tlett sulari ai termini tal-gholi permess mill-ligi dak iz-zmien, l-istess arja u bejt tal-blokk kellha tigi zviluppata hekk kif ikun permess maz-zmien mill-awtoritajiet kompetenti u fl-istess kuntratt irriservaw id-dritt

illi '…*jizviluppaw, fi kwalsiasi zmien fil-futur, l-arja tal-blokk, jew anke parti minnhu, skond kif jigi permess mill-awtoritajiet kompetenti*'. In vista ta' dan u fic-cirkostanzi fejn fid-data prezenti l-ligijiet vigenti tal-izvilupp tal-bini, u policies tal-awtoritajiet kompetenti, jippermettu zvilupp ta' penthouse ossia ta' entita' wahda fuq l-istess arja jsostnu li hija l-umili fehma li l-azzjoni attrici hija insostenibbli billi l-istess bejt u arja hija suggetta ghad-dritt spjegat.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-intimati konjugi Cutajar jindikaw li l-partijiet tal-imsemmi kuntratt li jaghmlu referenza ghalihom f'din l-eccezzjoni huma l-paragrafi 'b' u 'd' tal-kuntratt tal-5 ta' Novembru, 2004 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon (fol. 4) li jaqraw kif isegwi:

> 'b. l-istruttura tal-bini tal-blokk ghandu jkun ta' sahha sufficjenti sabiex jiflah gholi ta' hames sulari bini 'il fuq mill-livell tat-triq;
>
> …
>
> d. il-partijiet komuni, inkluz il-bejt u l-arja, tal-blokk, u kif ukoll il-partijiet komuni tal-garaxxijiet sottostanti ser jibqghu fil-koproprjeta', ndiviza u ugwali bejn il-partijiet komparenti, b'mod illi jikkoncedu biss favur kull akkwirent futur ta' appartament fil-blokk, jew ta' garaxx sottostanti, l-uzu ta' dawk il-partijiet komuni tal-blokk jew tal-garaxxijiet skond il-kaz, u li jillimitaw l-uzu tal-bejt tal-blokk ghall-inxir tal-hwejjeg u ghall-installazzjoni u manutenzjoni ta' tank ta' l-ilma u *air-conditioning unit* ghal kull-appartament, flimkien ma' satellite dish komuni ghall-blokk kollu, izda bid-dritt rizervat favur l-istess partijiet komparenti fuq kull

trasferiment futur li jizviluppaw fi kwalsiasi zmien fil-futur l-arja tal-blokk, jew anke parti minnhu skond kif jigi permess mill-awtoritajiet kompetenti, u li jestendu l-partijiet u servizzi komuni tal-blokk sabiex iservu dawn l-istrutturi godda, u li jifthu aperturi u galleriji u bibien fuq il-faccata tal-blokk u l-partijiet komuni tal-istess blokk, u f'liema zvilupp il-partijiet komparenti ikollhom ukoll id-dritt li jnehhu u jergghu jinstallaw is-servizzi ezistenti minn fuq il-bejt l-antik ghal fuq il-bejt il-gdid wara li jsir l-izvilupp ulterjuri tal-blokk. Wara dan l-izvilupp, il-bejt il-gdid ikun ghall-uzu tal-appartamenti kollha tal-blokk. Din il-kundizzjoni torbot ukoll lill-partijiet komparenti separatament.'

Minn qari ta' dawn iz-zewg paragrafi l-Qorti tinnota li ma jirrizultax li hemm xi restrizzjoni fuq il-partijiet li l-bejt u l-arja ma jistghux jigu divizi. Imbaghad, anke jekk ghal grazzja tal-argument kien hemm tali restrizzjoni, din ir-restrizzjoni m'ghadiex applikabbli billi ai termini tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 496 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghaddew ferm aktar minn hames (5) snin hekk kif stipulat mill-ligi bil-konsegwenza li tali ftehim m'ghadux applikabbli. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din it-tielet eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Cutajar.

<u>Il-hames eccezzjoni tal-intimati konjugi Cutajar:</u>

Illi permezz tal-hames eccezzjoni taghhom l-intimati konjugi Cutajar jeccepixxu li ai termini tal-kuntratt tal-5 ta' Novembru, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon (fol. 4) kull kwistjoni bejn il-kontendenti kellha tigi riferuta ghad-decizjoni tal-Perit

Arkitett u Inginier Civili Robert Musumeci liema decizjoni kellha tkun torbot fuq il-partijiet kollha u dan sew sabiex jibqa' jigi onorat il-ftehim bejn il-kontendenti u sew sabiex issir l-ahjar sfruttament ekonomiku tal-bejt u l-arja tal-blokka.

Illi jibda billi jigi rilevat illi din il-klawsola msemmija fil-hames eccezzjoni taghmel parti mill-paragrafu 'c' tal-kuntratt imsemmi li fl-intier tieghu jaqra kif isegwi:

> 'c. l-izvilupp tal-blokk u taz-zewg livelli ta' garaxxijiet sottostanti ghandu jsir b'responsabilitajiet indaqs (izda mhux necessarjament fl-istess hinijiet) u spejjez ugwali bejn il-partijiet sal-istadju ta' gebel u saqaf, salv ghall-partijiet komuni kollha (sew fil-blokk u sew fil-garaxxijiet) li ghandhom jitlestew bhala finished, inkluz l-istallazjoni tal-lift u s-servizzi komuni fil-blokk u kif ukoll il-bejt – b'dana illi l-livell ta' finishing fil-partijiet komuni (inkluz il-lift, is-servizzi komuni u l-bejt) ghandu jkun tat-tip li jiftehmu bejniethom il-partijiet komparenti minn qabel.
>
> F'kaz li ma jkunx hemm ftehim bejn il-partijiet komparenti kollha, qed isir qbil minn issa illi l-kwistjoni tigi riferuta ghad-decizjoni finali tal-Perit Arkitett u Inginier Civili Robert Musumeci, liema decizjoni tkun torbot fuq l-partijiet komparenti kollha;'

Illi dwar din l-eccezzjoni r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom isostnu li fl-ewwel lok il-klawsola bl-ebda mod ma tghid li kien mandatarju ghall-partijiet li jirreferu kwalunkwe kwistjoni ghall-gudizzju tal-Perit Robert Musumeci. Fit-tieni lok ir-rikorrenti jsostnu li gjaladarba l-intimati qaghdu ghall-gudizzju ta' din il-Qorti l-klawsola ma tistax tigi nvokata.

Il-Qorti tqis li l-partijiet anki ghaliex jigu minn xulxin, almenu sa dakinhar li sar il-kuntratt originali ma kellhomx l-icken hsieb li bejniethom ser jinqala nkwiet relatat mad-divizjoni tal-bejt/arja. Dan jidher mill-fatt li l-partijiet kienu aktar koncentrati li jitrattaw l-eventwalita' li biz-zmien johorgu aktar permessi ta' bini.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-klawsola li ghaliha qed jaghmlu referenza l-intimati titratta kwistjonijiet li setghu nqalghu relatati mal-izvilupp tal-blokk u mhux kwistjonijiet relatati mad-divizjoni tal-bejt, l-arja u/jew partijiet komuni. In fatti l-ewwel paragrafu jispjega fid-dettall kif ghandu jkun il-process tal-izvilupp tal-binja, nkluz l-ispartizzjoni tal-ispejjez u jindika li fil-kazijiet hemm elenkati, fl-eventwalita' ta' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet, ghandu jkun il-Perit Robert Musumeci li jiddeciedi l-kwistjoni. Il-Qorti tifhem li b'daqshekk ma jfissirx li l-partijiet stabilew il-foro kompetenti fuq kwistjonijiet ta' divizjoni ta' bejt/arja f'idejn il-Perit Musumeci. Fil-fehma tal-Qorti din l-eccezzjoni ma kienet xejn ghajr ghal wahda frivola u ntenzjonata biss sabiex ittawwal il-process inutilment. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni tal-intimati konjugi Cutajar.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja:</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja jeccepixxi li huwa l-proprjetarju ta' sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) mill-bejt u l-arja sovrastanti ghall-blokk bini gewwa 15, Triq Nikolina Caruana, Siggiewi, u huwa akkwista dan is-sehem in virtu' ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Said

datat 1 ta' Settembru, 2006 kif emendat permezz ta' att korrettorju fl-atti ta' l-istess Nutar datat 30 ta' Gunju, 2007.

Illi jigi rilevat li permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 28 ta' Frar, 2020 il-Qorti ddisponiet mill-appell tal-konvenuti appellanti, billi laqghet l-istess limitatament fis-sens li, filwaqt li varjat is-sentenza appellata tal-Prim'Awla tat-30 ta' Novembru, 2017, billi ddikjarat li l-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007, fl-atti tan-Nutar Philip Said huwa null u bla effett, limitatament sa fejn jitratta proprjeta' ta' Nicholas Cutajar, kif ukoll sa fejn fl-istess kuntratt Nicholas Cutajar jirratifika l-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006. Il-kuntratt baqa' validu ghal dak li hu sehem mart l-istess Nicholas Cutajar cioe' Carmen Cutajar.

Illi dan ifisser li l-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja m'huwiex proprjetarju tal-kwota ta' 1/6 tal-bejt u l-arja kif jeccepixxi mghoddija lilu permezz tal-kuntratt imsemmi, pero' huwa proprjetarju tal-kwota ta' 1/12 u dan billi l-kuntratt ta' rinunzja tat-30 ta' Gunju, 2007 fl-atti tan-Nutar Philip Said gie dikjarat mill-Qorti tal-Appell fuq il-kwota tal-intimat Nicholas Cutajar bhala null u bla effett. Il-kjamat in kawza jibqalu l-kwota ta' 1/12 derivanti minghand l-intimata Carmen Cutajar. Mill-atti ma jirrizultax li t-titolu tal-kjamat in kawza fuq il-bejt u l-arja tal-blokka b'xi mod gie attakkat. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' limitatament l-ewwel eccezzjoni.

<u>Divizjoni tal-bejt u l-arja ta' fuq il-blokk ta' appartamenti bin-numru ufficjalment hmistax (15) fi Triq Nikolina Caruana, Siggiewi gja fi Triq gdida minghajr isem li taghti ghal Triq Nicolo Saura, Siggiewi:</u>

Illi da parti tar-rikorrenti Michelangelo Cutajar et fil-premessi jsostnu li l-bejt huwa komodament divizibbli billi jista jigi diviz fi tlett (3) porzjonijiet u jigu assenjati lil kull wiehed mill-kontendenti.

Illi fil-mori tal-kawza rrizulta li permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006 fl-atti tan-Nutar Philip Said, Joanne Cutajar - bint l-intimati Nicholas u Carmen konjugi Cutajar, kienet bieghet u assenjat lill-kjamat fil-kawza Brandon Charles Calleja apparti appartament u garaxx fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, l-kwota ta' 1/6 parti ndiviza ta' terrazin li jinsab fuq il-bejt tal-blokk fuq deskritt u l-kwota ta' 1/9 parti indiviza tal-bejt tal-penthouse li ghandha tinbena fuq l-arja tal-istess blokk (ara kuntratt a fol. 356 et seq tal-process). Billi rrizulta li l-imsemmija Joanne Cutajar ma setghetx titrasferixxi l-kwoti ta' 1/6 u 1/9 peress li ma kinitx il-proprjetarja taghhom, sar kuntratt korrettorju datat 30 ta' Gunju, 2007 fl-atti tal-istess Nutar Philip Said fejn din id-darba l-intimati Nicholas u Carmen konjugi Cutajar kienu partecipi u rrinunzjaw ghal kwalunkwe dritt li seta' kellhom fuq l-imsemmi ishma ndivizi mill-bejt tat-terrazzin u l-bejt tal-penthouse a favur Brandon Charles Calleja (ara kuntratt a fol. 366 et seq tal-process).

Illi permezz ta' decizjoni in parte tat-30 ta' Novembru, 2017 a fol. 291 et seq tal-process din il-Qorti kif diversament preseduta kienet qatghet u ddecidiet billi ddikjarat li l-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006 fl-atti tan-Nutar Philip Said li permezz tieghu sar it-trasferiment tal-immobbli lill-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja huwa null u bla effett. Kwindi jsegwi li kull att sussegwenti li jirrigwarda tali trasferiment senjatament l-emenda bil-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007 fl-atti tal-istess Nutar kienet ukoll nulla u bla effett. B'decizjoni tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Frar, 2020 (ara process tal-Qorti tal-Appell allegat mal-kawza odjerna u decizjoni

a fol. 35 tal-imsemmi process) il-Qorti ddisponiet mill-appell billi laqghet in parte l-appell tal-kjamat in kawza fis-sens li ddikjarat li l-appartament 3 akwistat minghand Joanne Cutajar ma kienx milqut bil-mandat ta' inibizzjoni 837/2006 u ghalhekk varjat is-sentenza f'dan is-sens u cahditu fejn inghad li s-sentenza hija wahda extra petita. Imbaghad iddisponiet mill-appell billi laqghet l-istess limitatament fis-sens li filwaqt li varjat is-sentenza appellata tat-30 ta' Novembru, 2017 billi ddikjarat li l-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007 fl-atti tan-Nutar Philip Said li permezz tieghu saret ir-rinunzja tad-drittijiet fir-rigward tas-sehem indiviz tal-bejt in kwistjoni favur Brandon Charles Calleja, huwa null u bla effett limitatament safejn jitratta proprjeta' ta' Nicholas Cutajar kif ukoll sa fejn fl-istess kuntratt Nicholas Cutajar jirratifika l-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006 (dan dejjem relattivament ghat-trasferiment ta' sehem indiviz mill-bejt), zammitu ferm ghal sehem l-intimata Carmen Cutajar.

Illi minn dan kollu jirrizulta li apparti r-rikorrenti Michelangelo Cutajar, Joseph u martu Mary Cutajar u l-intimat Nicholas Cutajar, llum hemm ukoll il-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja li ghandu sehem indiviz mill-bejt u l-arja ta' fuq il-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Ghalhekk il-posizzjoni prezenti hi li l-bejt u l-arja ma tistax tinqasam kif indikat mir-rikorrenti fi tlett (3) porzjonijiet ugwali. In fatti r-rikorrenti Joseph Cutajar fl-affidavit tieghu a fol. 147 tal-process ipprezenta pjan ta' qasma tal-bejt u l-arja ta' fuq il-blokk ta' appartamenti bin-numru hmistax (15) billi esebixxa pjanta redatta minn ibnu stess il-Perit Rene Cutajar minn fejn jirrizulta li l-bejt u l-arja gie diviz fi tlett (3) porzjonijiet eskluz minghajr ma ttiehet kont tal-kwota tal-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja. In fatti r-rikorrenti Joseph Cutajar fl-affidavit tieghu jeskludi lill-kjamat fil-kawza mid-divizjoni u ghid illi:

‘1. **ILLI** l-bejt tal l-blokk numerat ufficjalment hmistax (15), Triq Nikolina Caruana, Siggiewi (hawn taht imsejjah “il-Blokk”) huwa facilment divizibbli bejn tlieta, u dana minghajr ma jinholoq xkiel ghal xi wiehed minnha.

2. **ILLI** qieghed nannetti pjanta li hejjejt bl-ghajnuna ta’ ibni [li huwa Perit Arkitett] sabiex nuri kif il-bejt jista’ jigi facilment maqsum fi tlieta. Il-parti murija bil-lewn ahmar tibqa’ komuni sabiex kull parti tal-bejt tkun facilment accessibbli minn kullhadd. Il-pjanta hija mmarkata ‘Dok A’.

3. **ILLI** l-bejt huwa kbir u ghaldaqstant kull wiehed minnha jkollu sehem diviz minnu ta’ cirka 72 metri kwadri.

…

6. **ILLI** minghajr pregudizzju ghall-insistenza taghna li t-trasferimenti maghmula mill-intimati saru kollha hazin u ma jghoddux (hekk kif spjegat f’iktar dettall fl-affidavit precedenti tieghi), jekk issir il-qasma kif proposta minnha (u kif ghandna d-dritt li nesigu) l-intimati jkunu vantaggjati ghaliex b’hekk ikollhom porzjon diviza tal-bejt proprjeta’ esklussiva taghhom li tkun tista’ tigi utilizzata minnhom sabiex jirrettifjaw is-sitwazzjoni taghhom fir-rigward ta terzi li lilhom taw drittijiet li ma setghux jaghtu, inkluz il-kjamat fil-kawza Brandon Charles Calleja.’

Ir-rikorrenti Michelangelo Cutajar et fil-mori tal-kawza lanqas talbu l-hatra ta’ Perit Tekniku sabiex jaghmel qasma tal-bejt u l-arja, pero’ strahu unikament fuq il-pjanta prezentata minnhom

stess redatta mill-Perit Rene Cutajar. Il-Qorti temmen li anke jekk kellha ssir il-qasma tal-bejt u l-arja fi tlett (3) porzjonijiet kif indikat mir-rikorrenti, u l-kwota tal-kjamat in kawza tigi stabbilita' sussegwentament bhala parti mill-kwota tal-intimati konjugi Cutajar, xorta jibqa l-fatt li l-bejt u l-arja mhumiex komodament divizibbli u dan ghar-ragunijiet li l-intimati Nicholas u Carmen Cutajar ser (i) jigu fl-impossibilita' li jaghmlu uzu minn dik il-parti li tmisshom u (ii) ser ibatu pregudizzju kbir billi l-valur tal-bejt u l-arja ser jiddiminwixxi ferm.

Il-Qorti tqis li ma kellux ghalfejn jigi nominat Perit Tekniku mill-Qorti sabiex il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni logika li l-arja zviluppata b'mod shih trendi aktar valur lis-sidien ghal kuntrarju li l-arja tigi maqsuma fi tlett porzjonijiet zviluppati separatament tenut kont li fil-livell fejn tinstab din l-arja certament f'xi partijiet mill-arja l-izvilupp ikollu jigi rtirat. Il-Qorti anzi hija konvinta li l-pjan ta' qasma kif propost mir-rikorrenti huwa ntiz sabiex jagevola lill-istess rikorrenti jew uliedhom li jaghmlu uzu mill-proprjeta' sottostanti ghal dik il-parti tal-bejt li jridu li tigi assenjata lilhom, dan a skapitu tal-jeddijiet tal-intimati fuq l-istess arja.

Fil-fatt il-Qorti rat li r-rikorrent Michelangelo Cutajar qieghed jinvoka l-jedd tieghu ai termini tal-Artikolu 503 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiehu l-parti mmarkata bil-kulur isfar fuq il-pjanta tal-Perit Rene Cutajar a fol. 148 tal-process billi huwa l-proprjetarju tal-appartament sottostanti l-istess arja. L-istess jinvoka r-rikorrenti Joseph Cutajar billi bil-kuntratt ippubblikat ricentament fl-10 ta' Marzu, 2022 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono (ara kuntratt a fol. 415 et seq tal-process) huwa akwista l-appartament numerat 3 gja numerat 5 fil-blokk ta' appartamenti bin-numru hmistax (15) liema appartament jigi sottostanti l-arja mmarkata bil-kulur blue fuq il-pjanta tal-Perit

Rene Cutajar a fol. 148 tal-process. Dan ifisser li l-intimati konjugi Cutajar ser jibqalhom il-parti centrali li kif jidher mill-istess pjanta hija diviza fi tnejn billi fin-nofs hemm il-partijiet komuni. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti naqsu milli jgibu prova sufficjenti li effettivament it-tlett porzjonijiet ta' bejt u l-arja ghandhom l-istess valur u l-istess uzu. Fil-fatt innotat li l-Perit Rene Cutajar ma' indikax jekk il-porzjonijiet jistghux jigu zviluppati b'mod separat u bl-liema mod jistghu jigu zviluppati. Il-Qorti temmen li jekk ikollha taqsam il-bejt u l-arja ta' fuq il-blokk kif indikat mir-rikorrenti jirrizulta manifestament car li l-intimati ser isofru pregudizzju billi l-potenzjal ta' zvilupp tal-parti bl-orango li tmiss lill-intimati huwa minimu jekk mhux impossibbli.

Illi dwar it-tieni punt huwa car ukoll ghall-Qorti li jekk il-bejt u l-arja jigu divizi bil-mod kif propost, l-intimati ser isofru pregudizzju kbir in kwantu l-valur tal-bejt u l-arja ser jonqos. L-intimati konjugi Cutajar infatti fir-raba' eccezzjoni taghhom eccepew illi d-divizjoni kif mitluba mir-rikorrenti tista twassal biss ghal deprezzament fil-valur ekonomiku tal-istess bejt u arja. Dan il-punt gie konfermat mill-Perit David Micallef li pprezenta rapport ex-parte (fuq talba tal-intimati) f'dan is-sens a fol. 374 tal-process u li xehed fis-seduta tas-17 ta' Novembru, 2020 a fol. 373 et seq tal-process. Hekk xehed:

> 'Xhud: Mela ahna tlaqna mill-fatt li din ha tigi zviluppata, dak li jaghmlu ….. method ta' kemm ha tinbiegh il-penthouse u terga' tnaqqas minnha l-ispejjez biex tara kemm tigi tiswa l-arja. Jekk ovvjament ha tnehhi id-…., il-potenzjal ta' zvilupp ta' din l-arja, mintix ha tibqa' tahdem b'din l-equation. Imbaghad ha tigi daqs li kieku ghandek l-appartamenti u ghandek l-uzu tal-bejt. Ma tistax taghmel il-hundred twenty

divided by three u tigi erbghin elf (40,000) each. Jigifieri again, it is not a method li taghmel division tal-arja u tizviluppa portion zghar ta' haga izghar. Hemm tinsewx, guidelines I mean bilfors, trid ittiehom, il-units kollha trid ittiehom access ghall-faccata, bilfors iridu jkunu connected ghall-komun. It is not a matter li tibni tliet (3) flats zghar biex nghid hekk. Il-potenzjal taghha is-site hija li tibqa' shiha u tigi zviluppata as a one unit bhala penthouse.'

Illi mill-atti jirrizulta li l-Perit David Micallef ma giex kontro-ezaminat mir-rikorrenti. Lanqas ma jirrizulta li giet prezentata prova kuntrarja ta' dak li stabbilixxa l-Perit Micallef. Ir-rapport u x-xiehda tal-Perit Micallef sservi sabiex isahhah il-konvinzjoni u l-konkluzjoni logika ta' din il-Qorti li d-divizjoni tal-bejt u l-arja kif proposta mir-rikorrenti mihiex fl-ahjar interessi tal-partijiet kollha. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tat-talba fejn intalab li jkun hemm id-divizjoni tal-bejt u l-arja tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni.

Illi l-alternattiva li ghandha l-Qorti la darba l-qasma effettiva tal-bejt qed titqies li mihiex gusta fic-cirkkustanzi hija dik tal-bejgh bil-licitazzjoni. Il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni kwotata wkoll mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fl-ismijiet **Nazzareno Caruana -vs- John Inguanez** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar id-9 ta' Ottubru, 2012 fejn dwar il-fatt tan-nuqqas tat-talba ghall-bejgh bil-licitazzjoni nghad illi:

'Fic-cirkostanzi, ghaldaqstant, il-Qorti ser tghaddi biex tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta'.

"*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 scogliere la comunione" ("Farrugia vs Farrugia", deciza mill-Prim'Awla fil-11 ta' Novembru 1896).

Kif irriteniet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Azzopardi vs Zammit" (16 ta' Novembru 1962):

"Tant il-licitazzjoni kemm id-divizjoni huma modi ta' cessazzjoni tal-komunjoni u, ghalhekk, talba ghad-divizjoni tista' tigi provveduta billi tigi ordnata l-licitazzjoni u talba ghal-licitazzjoni tista' tigi provveduta billi tigi ordnata d-divizjoni n-natura."

Ukoll fil-kawza "Mifsud vs Mifsud" (11 ta' Dicembru 1950), il-Qorti ta' l-Appell qalet illi:

"Il-licitazzjoni in sostanza m'hijiex hlief 'modus divisionis', u l-azzjoni ta' divizjoni tikkomprendi virtwalment id-domanda ghall-bejgh b'licitazzjoni – dak li jfisser illi, jekk id-divizjoni tal-haga ma tkunx tista' ssir komodament, il-bejgh b'licitazzjoni jigi ordnat bhala konsegwenza necessarja ta' l-azzjoni tad-divizjoni."

Imbaghad fuq il-licitazzjoni fil-kawza fl-ismijiet **Speranza Vella -vs- Antonio Sciberras nomine** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fis-6 ta' Marzu, 1948 inghad illi:

'…meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati.'

A propozitu wkoll fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Conti -vs- George**

Tonna deciza mill-Prim'Awla fl-24 ta' Marzu, 1983 intqal:

> 'Mill-banda l-ohra l-artikolu 552 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda, ta' l-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.'

Fuq l-istess hsieb l-kawza fl-ismijiet **Edwards Mayor Joseph -vs- Cuschieri Dr. Leslie et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Jannar, 1999 inghad:

> 'Illi mid-deskrizzjoni tal-bini moghtija mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu, jidher car li d-daqs tal-fond mhuwiex tali li jista' jinqasam fl-ishma li minnhom kull wiehed u wahda mill-partijiet jistghu jiehdu sehemhom. Jidher ghalhekk, li l-mobbli mertu ta' din il-kawza ma jistax jinqasam minghajr xkiel. Illi l-istess perit, wara li ghamel id-deskrizzjoni tal-bini u kkunsidra l-fatturi kollha, ta' stima tal-bini fl-ammont ta' tmienja u tletin elf Liri Maltin (Lm38,000.00). Illi l-Qorti m'ghandha l-ebda raguni biex ma toqghodx fuq l-istima moghtija mill-perit tekniku minnha mahtur.'

Illi dwar il-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei jinghad li din hija mposta mill-ligi u ssir referenza ghall-Artikolu 521 (2) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jinghad illi:

> '(2) Fil-każijiet kollha, il-barranin għandhom jiġu mistednin biex joffru.'

Il-Qorti ghalhekk fl-interess tas-sidien kollha partikolarment tqis li

ghandhom jithallew jippartecipaw oblaturi estranei sabiex il-bejgh tal-proprjeta' u cioe' l-arja in kwisjtoni tigbed lejha l-ghola valur possibbli ghas-sidien kollha.

Dan premess, fir-rigward id-divizjoni tal-partijiet komuni l-ohra, l-Qorti tinnota li da parti taz-zewg nahat m'hemmx insistenza fuq id-divizjoni ta' dawn il-partijiet, dan apparti l-fatt li m'hijiex fattwalment u legalment possibli li ssir il-qasma taghhom billi hemm it-tgawdija ta' terzi fuqhom u wkoll dawn il-jeddijiet huma neccessarji sabiex ikun vijabbi l-bejght tal-arja ghall-ghola prezz possibbli. Ghaldaqstant il-Qorti mhux ser tinoltra oltre fuq din il-parti tat-talba u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza bil-mod kif isegwi:

1. Tilqa' in parte l-ewwel u r-raba' eccezzjoni tal-kjamat in kawza billi tiddikjara li l-bejt u l-arja fuq il-blokk ta' appartamenti ufficjalment markata numru hmistax (15) fi Triq Nikolina Caruana, Siggiewi, gja fi Triq Gdida minghajr isem li taghti ghal Triq Nicolo Saura, Siggiewi m'humiex komodament divizibbli fi tlett (3) porzjonijiet kif iridu r-rikorrenti ghar-ragunijiet suesposti u tiddikajra li l-kjamat in kawza ghandu l-kwota ta' 1/12 mill-arja u l-bejt mhux kif indikat minnu;

2. Tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-intimati konjugi Cutajar billi ghar-ragunijiet suesposti rrizulta li l-bejt u l-arja mertu tal-kawza odjerna m'humiex komodament divizibbli filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimati konjugi Cutajar;

3. Tichad in parte l-ewwel talba u tiddikjara li l-istess bejt u arja m'humiex komodament divizibbli u tawtorizza l-bejgh bil-licitazzjoni bil-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei u ghal dan il-ghan qed tinnomina lill-Perit Valerio Schembri sabiex jirrelata dwar il-valur tal-istess bejt u arja ghall-iskop tas-subbasta u tordna li r-rikavat mill-istess bejgh tal-istess proprjeta' dedotti l-ispejjez ghandhom jigu divizi bejn il-kontendenti skont il-kwota rispettiva taghhom u tichadha fil-kumplament fir-rigward il-qasma ta' kwalunkwe partijiet komuni ohra tal-istess blokk bini. Dan il-bejgh bil-licitazzjoni huwa suggett ghad-drittijiet tal-kjamat fil-kawza u terzi ghas-servizzi prezenti fuq il-bejt u d-dritt li dawn jigu rilokati ghall-ghola sular.[1]

4. Tichad it-tieni talba billi m'hemmx bzonn il-hatra ta' Nutar Pubbliku u ta' kuraturi deputati.

Bl-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet skond il-kwota rispettiva taghhom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta' Novembru, 2022

[1] Korrezzjoni awtorizzata permezz tad-digriet tal-14 ta' Frar 2023.

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Novembru, 2022