QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 30 ta' Ġunju, 2023

Rikors Ġuramentat Nru.: 316/2019 MH

Numru: 16

Malcolm Mallia, Matthias Mallia u Pauline Mallia

vs

Dr Isabelle Gatt

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat tal-atturi Malcolm Mallia et tal-25 ta' Marzu 2019** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

"<u>Raguni tat-Talba u Dikjarazzjoni tal-Fatti</u>

1. *Illi l-partijiet huma komproprjetarji, fil-kwota ta' kwart (¼) indiviz l-atturi u tlett kwarti (¾) indivizi il-konvenuta tal-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal ta' disa u disghin sena (99) li bdew jiddekorru mill-15 ta' Awissu tas-sena 1931 tal-porzjon art li tifforma parti mill-Klawsura maghrufa bhala "Bur tal-Knisja", kontrada ta' San Niklaw, limiti tas-Siggiewi, tal-kejl ta cirka hames titmiem u sighajn [5T.2S], flimkien mar-razzett li jinsab fl-istess art u jikkonfina kollox mit-tramuntana u punent ma beni tal-Mensa Arciveskovili ta' Malta, min-nofsinhar ma triq San Niklaw u lvant ma Triq il-*

Provvidenza, jew irjieh verjuri, soggetta ghal sehma mic-cens annwu u temporanju ghaz-zmien li fadal ta' hames liri maltin u ghaxar xelini (Lm5.10.0) ossia tnax-il ewro u wiehed u tmenin centezmu tal-ewro (€12.81), kif ahjar deskritta fil-kuntratt tal-5 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino u kif ukoll fil-kuntratt tal-15 t'Awissu tas-sena 1931 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri;

2. *Illi l-propjeta in kwistjoni hija maghmula kemm minn art u kif ukoll minn razzett;*

3. *Illi l-atturi ma jridux jibqghu fi stat ta' komproprjeta' mal-konvenuta u kif ser jirrizulta mill-provi l-porzjoni diviza t'art fuq deskritta inkluz ir-razzett, mhumiex komodament divizibbli bejn il-partijiet skont is-sehmijiet rispettivi taghhom, u dan ghal ragunijiet li ser jigu spjegati waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza;*

4. *Illi ghaldaqstant bil-proceduri odjerni, l-atturi qeghdin jitolbu il-bejgh b'licitazzjoni tal-porzjoni diviza t'art u r-razzett fuq deskritti;*

5. *Illi minhabba l-fatti fuq esposti kellha tinfetah il-prezenti kawza;*

6. *Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment.*

Talbiet

Ghaldaqstant, tghid ghalhekk il-konvenuta ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja l-ghoti ta' kull dikjarazzjoni ohra necessarja u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni, joghgobha:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi li l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal ta' disa u disghin sena (99) li bdew jiddekorru mill-15 ta' Awissu tas-sena 1931 tal-porzjon art li tifforma parti mill-Klawsura maghrufa bhala "Bur tal-Knisja", kontrada ta' San Niklaw, limiti tas-Siggiewi, tal-kejl ta cirka hames titmiem u sighajn [5T.2S], flimkien mar-razzett li jinsab fl-istess art u jikkonfina kollox mit-tramuntana u punent ma beni tal-Mensa Arciveskovili ta' Malta, min-nofsinhar ma triq San Niklaw u lvant ma Triq il-Porvvidenza, jew irjieh verjuri, soggetta ghal sehma mic-cens annwu u temporanju ghaz-zmien li fadal ta' hames liri maltin u ghaxar xelini (Lm5.10.0) ossia tnax-il ewro u wiehed u tmenin centezmu tal-ewro (€12.81), kif ahjar deskritta fil-kuntratt tal-5 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino u kif ukoll fil-kuntratt tal-15 t'Awissu tas-sena 1931 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri, mhumiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;*

2. *Tordna li l-istess porzjoni diviza ta' art u r-razzett fuq deskritti appartenenti lill-partijiet kontendenti indivizament bejniethom fil-kwoti indikati fil-premessi, tinbiegh b'licitazzjoni, u jekk ikun il-kaz bl-eskluzjoni ta' oblaturi estraneji;*

3. *Tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess porzjoni diviza t'art u r-razzett, dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-partijiet kontendenti skont il-kwoti rispettivi taghhom, kif indikati fil-premessi;*

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta ingunta minn issa ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Dr Isabelle Gatt tat-12 t'Awwissu 2019**[1] permezz ta' liema ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi l-esponenti thoss illi l-intavolar ta' din il-kawza huwa verament prematur u inopportun ghall-ahhar hekk kif l-esponenti dejjem ipprovat tasal bonarjament f'arrangament mal-intimati ghax-xoljiment ta' din il-komunjoni, hekk kif l-esponenti stess offriet illi tixtri s-sehem tal-konvenuti, pero' l-isforzi taghha ma wasslu mkien.*

2. *Illi qabel l-intavolar ta' din il-kawza, l-esponenti qatt ma giet interpellata mir-rikorrenti permezz ta' ittri legali jew ufficajli, u huwa propju ghalhekk illi din il-kawza hija bil-wisq inaspettata fil-konfront tal-esponenti, hekk kif hija dejjem kienet lesta li tasal fi ftehim amikevoli mal-atturi ko-proprjetarji.*

3. *Illi l-eccipjenti thoss illi permezz ta' medjazzjoni il-partijiet setghu facilment jilhqu qbil dwar modalita` ta' bejgh bonarju fis-sens surreferit, u dan b'mod illi l-atturi jistghu jbieghu sehemhom mill-proprjeta` de quo, minghar in-nescessita ta' bejgh b'licitazzjoni.*

4. *Illi fil-mertu, sta da parte tal-atturi illi jipprezentaw prova sodisfacenti li l-art in kwestjoni m'hijiex komodament divizibbli. Dan qieghed jinghad in vista ta' arrangamenti u proposti li saru fil-passat bejn il-kontendenti partijiet versu id-divizibilita tal-istess art.*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz li jirrizulta li din l-art mhijiex komodament divizibbli, l-esponenti teccepixxi illi dan il-bejgh ghandu jsir minghajr l-intervent ta' oblaturi estranei, u dan tal-fatt illi l-esponenti kienet minn dejjem lesta li tasal ghal dan il-bejgh.*

6. *Illi l-esponenti qieghda topponi ghal kull talba ta' hlas ta' spejjez fir-rigward ta' din il-kawza, b'dan illi l-atturi ghandhom unikament jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez odjerni.*

[1] Fol 15

> *Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawza u l-prezentata tad-dokumentazzjoni.*

Rat il-provi tal-partijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Mario Axisa.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal ta' 99 sena li bdew jiddekorru mill-15 ta' Awwissu tas-sena 1931 tal-porzjon art li tifforma parti mill-Klawsura maghrufa bhala "Bur tal-Knisja", kontrada ta' San Niklaw, limiti tas-Siggiewi, kif ukoll ir-razzett li jinsab fl-istess art mhumiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom. Per konsegwenza huma qegħdin jitolbu l-bejgħ tagħhom b'liċitazzjoni u r-rikavat mill-bejgħ jinqasam bejn il-partijiet skont il-kwoti rispettivi tagħhom.

Minn naħa tagħha l-konvenuta eċċepiet fost oħrajn li l-kawża odjerna hija prematura għaliex hija kienet dejjem pruvat tasal f'arranġament għax-xoljiment ta' din il-komunjoni mal-intimati u fil-fehma tagħha medjazzjoni setgħet faċilment tiffaċilita qbil dwar il-modalita' tal-bejgħ b'mod bonarju. Nonostante dan, f'każ li jinstab li l-proprjeta' mhijiex komodament diviżibbli, hija ssostni li l-bejgħ għandu jsir mingħajr l-intervent ta' oblaturi estranei.

Mill-atti jirriżulta li[2] l-atturi huma komproprjetarji fil-kwota ta' kwart indiviż (1/4) mill-proprjeta' mertu tal-kawża, filwaqt li l-konvenuta hija komproprjetarja tas-sehem rimanenti ta' tlett kwarti (3/4) indiviżi. Is-sehem ta' ¼ indiviż appartenenti lill-atturi jinqasam f'ishma kif ġej –

Pauline Mallia – nofs l-imsemmi sehem indiviż u ċioe' 1/8 tal-proprjeta' fl-intier tagħha

Malcolm Mallia - kwart l-imsemmi sehem indiviż u ċioe' 1/16 tal-proprjeta' fl-intier tagħha

Matthias Mallia - kwart l-imsemmi sehem indiviż u ċioe' 1/16 tal-proprjeta' fl-intier tagħha

Dawn l-ishma jirriżultaw ukoll mill-provi l-oħra mressqa. Fl-affidavit tiegħu l-attur Malcolm Mallia ta dettalji dwar il-provenjenza ta' dawn l-ishma u t-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni[3]. Huwa spjega fost oħrajn kif permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Frar 1966 nannuh Giuseppe Mallia kien akkwista s-sehem ta' kwart indiviż miċ-ċens temporanju fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża, liema ċens beda jiddekorri mill-15 t'Awwissu 1931 għal perjodu ta' 99 sena. Mal-mewt tan-nanniet, il-wirt għadda għand l-attriċi Pauline Mallia u missier l-atturi l-oħra Mario Mallia. Imbagħad wara l-mewt ta' Mario Mallia u r-rinunzja ta' martu għal sehemha mill-wirt tiegħu, il-wirt tiegħu għadda fuq l-atturi wliedu Malcolm u Matthias Mallia. Ġew esebiti d-dokumenti relattivi fosthom il-kuntratti tal-15 t'Awwissu 1931 u tal-5 ta' Frar 1966[4], iċ-ċertifikati tal-mewt tan-nanniet

[2] Fol 108
[3] Fol 126 et seq
[4] Fol 20 et seq

Giuseppe u Giuseppa Mallia u ta' Mario Mallia, ir-riċerki testamentarji u l-*causa mortis* relattivi.

Fl-atti ġew esebiti wkoll il-kuntratti relattivi permezz ta' liema l-konvenuta Dr Isabelle Gatt akkwistat sehemha fuq il-proprjeta' in kwistjoni u ċioe' l-kuntratt t'akkwist tat-2 ta' Diċembru 1999[5] permezz ta' liema l-konvenuta akkwistat nofs indiviż ta' nofs indiviż (1/2) tal-proprjeta' kif ukoll il-kuntratt tad-9 t'Ottubru 2002[6] permezz ta' liema hija akkwistat nofs indiviż ta' kwart indiviż (1/4) tal-proprjeta'.

Malcolm Mallia jkompli jixhed li l-atturi ma xtaqux jibqgħu fi stat ta' komproprjeta' mal-konvenuta u għalhekk fittxew id-diviżjoni tal-istess proprjeta'. Fil-fehma tiegħu, is-sehmijiet li għandu kull wieħed mill-partijiet fil-kawża, meta mqabbla mal-art u r-razzett li hemm fiha jagħmluha impossibbli li din il-proprjeta' tinqasam fiżikament b'mod xieraq u ġust bejn l-istess proprjetarji skont is-sehem ta' kull wieħed minnhom. Isostni li jekk ir-razzett jinqasam fi kmamar jitlef il-valur tiegħu u tintilef ukoll il-possibilita' li meta jagħlaq iċ-ċens jiġi konvertit f'wieħed perpetwu. Dan peress li sabiex isseħħ il-konverżjoni ta' ċens minn temporanju għal perpetwu ikun meħtieġ li xi ħadd jokkupa l-fond bħala r-residenza tiegħu. Għalhekk, qasma tar-razzett fi kmamar bejn ħafna nies mhux biss jelimina din il-possibilta' imma wkoll inaqqas drastikament il-valur tal-art u r-razzett.

Fix-xhieda tiegħu Malcolm Mallia jkompli jgħid li t-trattativi u negozjati mal-konvenuta ma kellhom ebda eżitu pożittiv u għalhekk l-atturi fetħu l-kawża odjerna, sabiex wara li l-proprjeta' tinbiegħ ikun jista' jinqasam il-prezz b'mod ġust bejn il-proprjetarji kollha. Fil-fehma tiegħu l-aħjar prezz għal dan ir-razzett jista' jiġi biss jekk jinbiegħ fl-intier tiegħu ħalli min jakkwistah ikollu d-dritt jgħix fih u jikkonverti ċ-ċens temporanju għal wieħed perpetwu.

---

[5] Fol 412 et seq
[6] Fol 415 et seq

It-talbiet tal-atturi huma bażati fuq id-dispożizzjonijiet legali li jirregolaw il-bejgħ b'liċitazzjoni, senjatament l-artikoli 515 sa 523 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-każ **Mary Anne Cachia pro et noe vs Diomede sive Amadeo Cassar deċiż fit-22 ta' Ġunju 2022** din il-Qorti diversament preseduta elenkat l-elementi ewlenin li tal-bejgħ b'liċitazzjoni –

"L-Elementi ta' Bejgħ b'Liċitazzjoni.

Opportun li fl-ewwel lok neżaminaw l-elementi tal-azzjoni esperita mill-atturi tenut kont li l-konvenut qed jopponi għall-bejgħ forzat tal-immobbli de quo.

Meta beni komuni jistgħu jiġu diviżi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni għandha ssir bil-mezz ta' diviżjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistgħux jiġu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn l-beni għandhom jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom. (ara Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech - Prim' Awla - 8 ta' Marzu 1983).

Il-bejgħ b'liċitazzjoni mitlub mill-atturi huwa regolat primarjament blartikoli 515 sa 523 taħt is-SubTitolu III intitolat "Fuq il-Bejgħ b'Liċitazzjoni" tat-Titolu V mit-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili intitolat "Fuq il-Komunjoni tal-Beni".

L-elementi primarji tal-azzjoni għall-bejgħ b'liċitazzjoni huma s-segwenti:

i) Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu diviżi bla xkiel (mhux komodament diviżibbli) dawk il-beni jistgħu jinbiegħu b'liċitazzjoni u jinqasam ir-rikavat;

ii) Il-bejgħ b'liċitazzjoni jista' jintalab minn kull komproprjetarju irrispettivament kemm hu s-sehem indiviż ta' min iressaq it-talba;

iii) Meta l-bejgħ b'liċitazzjoni ma jsirx bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha il-barranin jistgħu jipparteċipaw fl-irkant;

iv) Il-liberazzjoni mir-Reġistratur tal-Qorti wara l-bejgħ b'liċitazzjoni ta' beni immobbli tiswa daqs kuntratt pubbliku ta' bejgħ;

(……..)

*Meta bħal fil-każ odjern ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ u/jew il-kondizzjoniijiet marbuta ma' dak il-bejgh, l-għazla ta' liema proċedura għandha tigi esegwita hija mħollija f'idejn il-Qorti." ("**Edwards vs Cuschieri** " - Prim' Awla - 22 ta' Jannar 1999).*

Skont l-artikoli ċċitati l-bejgħ b'liċitazzjoni għandu jsir meta l-fond mhuwiex komodament diviżibbli li kull wiehed mill-konsorti jista' jitlob l-bejgh bl-irkant, li jistghu jigu ammessi oblaturi estranei u l-bejgh isir taht is-setgha tal-Qorti."

Ukoll fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Malaga Enterprises Ltd et. vs Duminku Cutajar et.**[7] ingħad li:-

> *"Fil-kawza **"Grech Carmelo vs Dr. Tonio Azzopardi"** deciza fit-28 ta' Jannar 2005 intqal:*
>
> *"Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jiridx jibqa' iktar bi shab ma' ohrajn, hija regolata **bl-artikolu 515 sa 523 tal-Kodici Civili.** Illi skont l-**artikolu 518(1),** meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, ma hija mehtiega l-ebda formalita`, u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti."*
>
> *Il-bejgh b'licitazzjoni hu regolat **bl-artikolu 515 et sequitur tal-Kap 16.***

[7] 30 ta' Gunju, 2021; 244/14/1

Illi ghalkemm il-bejgh b'licitazzjoni ta' beni immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew ghax ma jkunx hemm fehma wahda bejn is-sidien kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi segwita hija mhollija f'idejn il- Qorti.[8] *(Ara f' dan is-sens "**Edwards Major Joseph vs Cuschieri** Dr. Leslie et" P.A. – 22 ta' Jannar 1999).*

*Illi t-talba sabiex gid immobbli mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-principji ewlenin li jsawru l-istitut talligi li titkellem dwar gid komuni. Fost dawn il-principji, hemm il-principju assodat li kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni indivizi in natura. (**artikolu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**) u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din irregola.*[9] *Inoltre`, hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' jzomm haga in komun ma' haddiehor. (**Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).***

*Il-Qorti ghandha tinvestiga jekk il-beni indivizi humiex komodament divizibbli. F'dan l-ezercizzju, l-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-imposizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirrizultawx indaqs. (**artikoli 505 u 506 tal-Kap 16**).*

*Fil-kaz **"Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech"** P.A.- 8 ta' Marzu 1983 intqal:*

---

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

[9] Ara ad ez. Sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948, moghtija mill-On. Qorti ta' l-Appell fil-kawza **"Nazzareno Xuereb vs Giovanni Dimech et"** citata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz "**Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs in-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono pro et noe**. Et – dec.fid-29 ta' April 2005; App Civ:5.3.1954 fil-kawza fl-ismijiet **Baldacchino et vs Baldacchino** (Koll.Vol:XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawza flismijiet **Fleri vs Portelli**(kollez. Vol.XlIII.ii.657)

"Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz ta' divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dan il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."

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

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

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

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

In vista tan-natura teknika tal-proċeduri, ġiet preżentata mill-konvenuta evalwazzjoni peritali *ex parte* redatta mill-perit Jesmond Mugliett[10]. Madankollu waqt is-seduta tal-4 ta' Ġunju 2021[11], l-atturi tramite d-difensur tagħhom irreġistraw in-nuqqas ta' qbil tagħhom dwarha.

Għal dan il-għan din il-Qorti ħatret lill-perit Mario Axisa bħala espert tekniku. Huwa rrelata dwar il-valur reali u kurrenti fuq is-suq miftuħ tal-proprjeta' *de quo*

[10] Fol 110 et seq
[11] Fol 122

u dan wara li kkonstata l-piżijiet kollha li hi mgħobbija bihom l-istess propjeta', inkluż il-konverżjoni *ex lege* minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu. Huwa rrelata wkoll dwar indiviżibilta' o meno tal-propjeta' *de quo* u kif jiġi effettwat il-valur tal-istess u dan in vista tax-xhieda ta' Karl Scerri.

Il-perit żamm aċċess fil-propjeta' in kwistjoni nhar il-25 ta' Frar 2022.

Għal dik li hija deskrizzjoni tal-proprjeta' l-perit Axisa rrelata hekk -

"2.01 Il-kawża tikkonċerna porzjon art ossija għalqa li tifforma parti mill-Klawsura magħrufa bħala 'Bur il-Knisja' fil-kontrada ta' San Niklaw, limiti tas-Siġġiewi.

2.02 B'riferenza għall-block plan annessa (Dok. MA2, skala 1:1000), jiġi spjegat li l-art ikkonċernata għandha faċċata fuq Triq San Niklaw mid-direzzjoni tal-Lvant, filwaqt li fuq in-naħa tal-Punent hi tmiss ma' trejqa li tgħaddi minn bejn l-għelieqi. Hi għandha faċċata oħra li tħares għal fuq il-pjazzetta li hemm quddiem il-kappella l-qadima ta' San Niklaw mid-direzzjoni tan-Nofsinhar, bl-esponent jispjega li parti żgħira mill-perimetru tagħha effettivament tappoġġja mal-imsemmija kappella. Mill-bqija l-propjeta' mertu tal-kawża tappoġġja għelieqi oħra ta' terzi, b'dawn prinċipalment jinsabu fuq in-naħa tal-Majjistral u Tramuntana tagħha.

2.03 Minn dokumenti pprezentati in Atti (a fol.1, fol.62), il-qies mogħti tal-imsemmija art huwa ta' ċirka ħamest'itmiem u sigħajn [5T 2S], li huma ekwivalenti għal madwar ħamest'elef, disa' mija, ħamsa u disgħin (5,995) metri kwadri. Minn naħa l-oħra, f'valutazzjoni tal-abbli kollega l-perit

tekniku Jesmond Mugliett, ippreżentata mill-konvenuta nhar is-27 ta' Jannar, 2021, il-qies tal-art huwa mogħti bħala dak ta' ħamest'elef, tmien mija u sebgħa (5807) metri kwadri.

L-esponent perit tekniku jispjega li waqt l-aċċess il-partijiet qablu li ma kienx hemm il-ħtieġa li jsir survey tal-propjeta' biex jiġi vverifikat dan il-qies. Għalhekk, permezz tal-Mapserver li huwa pubblikament aċċessibbli minn fuq il-websajt tal-Awtorita' tal-Ippjanar, huwa kejjel dan il-qies b'mod approssimattiv, u sab li dan jammonta għal ċirka ħamest'elef, disa' mija, disgħa u għoxrin (5,929) metru kwadru (ara Dok. MA3), li jfisser avarija ta' madwar sitta u sittin (66) metru kwadru, u mija, tnejn u għoxrin (122) metru kwadru rispettivament mill-qisien mogħtija fid-dokumenti kkwotati aktar qabel. Dawn id-differenzi huma ekwivalenti għal madwar 1.1% u 2.1% tal-qies imkejjel permezz tal-Mapserver.

2.04 Essenzjalment il-propjeta' tikkonsisti f'għalqa maqsuma f'diversi ħbula, li parti minnha għandha l-blat fil-wiċċ jew bi ftit ħamrija (ara ritratt MAR 01), filwaqt li f'partijiet oħra il-ħamrija hija ftit aktar fonda u għalhekk addattata għall-ħidma agrikola (ritratti MAR 02 u MAR 03). Hemm ukoll numru ta' siġar imxerrdin mal-art kollha kif ukoll diversi strutturi fosthom binja li skond il-partijiet kienet razzett antik (ritratt MAR 04). Stutturi oħra jinkludu maħżen b'saqaf ta' natura temporanja (ritratt MAR 08), kif ukoll ħawt u mansab. Hemm ukoll bir sotterran.

Il-propjeta' kkonċernata tinsab imdawwra b'ħajt tas-sejjiegħ li f'xi partijiet huwa parzjalment imġarraf. Mill-bqija, dan il-ħajt huwa nterrott biss fiż-żewġ entraturi għall-propjeta' li waħda minnhom tiftaħ għal fuq Triq San Niklaw (ara ritratt MAR 09), bl-oħra tkun għal fuq il-pjazzetta tal-kappella (ritratt MAR 10). Kif ġie spjegat f'punt 2.02, parti mill-propjeta' tappoġġja l-istess kappella bil-ħajt tagħha jservi bħala

diviżorju, filwaqt li l-hekk imsejjaħ razzett għandu wkoll entratura ndipendenti li tipprovdi aċċess dirett għal fuq Triq San Niklaw *(ritratt MAR 07).*

2.05 *Fir-rigward tal-istruttura magħrufa bħala r-razzett, l-esponent jispjega li din hija kostruzzjoni ta' żewġ sulari, mibnija b'ħitan tal-ġebel u msaqqfa* bis-sistema *tal-'kileb', b'wieħed mis-soqfa rimanenti mgħejun bi travu 'pastaż' tal-*injam. *It-tqassim intern jidher li jikkonsisti fi kmamar* relattivament *baxxi fil-livell ta' taħt, liema kmamar jinsab ftit l-isfel mil-*livell tat*-triq adjaċenti u li għandhom tieqa żgħira tiftaħ għal fuqha. Is-sular ta' fuq jidher li jikkonsisti fi spazju wieħed prinċipali, li huwa madwar għaxar filati għoli u li huwa aċċessibbli minn taraġ estern. Dan l-ispazju għandu aperturi akbar li jħarsu kemm fuq l-imsemmija triq u anke fuq il-bqija* tal-art formanti parti *mill-propjeta'.* L-esponent *josserva li fil-ġenb tal-binja għad hemm il-fdalijiet ta' ħajt baxx li jidher li* kien *idawwar terrazzin li* kien *hemm biswitha.* L-esponent *jirrileva li skond qisien li ttieħdu mill-*Mapserver, *din il-binja tokkupa madwar tnejn u ħamsin (52)* metru kwadru, *filwaqt li bl-imsemmi terrazzin b'kollox, hi mifruxa fuq art b'qies ta' kważi mija u ħamsin (150) metru kwadru.*

Il-kundizzjoni tal-binja hija waħda prekarja, b'xi soqfa sfrondati u ħitan li qed jiġġarrfu, filwaqt li oħrajn waslu biex jikkrollaw ukoll. L-esponent *fil-fatt jikkonsidra l-binja bħala waħda kkundannata, u li partijiet minnha jistgħu jiġġarrfu minn ħin għall-ieħor anke b'riżultat tal-elementi* naturali. *Huwa josserva li s-saqaf tal-kamra ta' fuq* kien *inbidel maż-żmien, u li fil-preżent* dan huwa tal-konkos in situ rinfurzat (ara ritratt *MAR 05).*

2.06 Skond ir-rikors promotur (in Atti, a fol.1), il-partijiet *fil-kawża* huma *kompropjetarji "tal-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal ta'*

disgħa u disgħin (99) sena li bdew jiddekorru mill-15 ta' Awwissu tas-sena 1931", li jfisser li għad fadal ftit anqas minn tmien (8) snin biex dan jiskadi.

L-esponent ġie mgħarraf li dan iċ-ċens jammonta għall-ħlas annwu ta' ħames Liri u nofs Maltin (LM5.50), ekwivalenti għal tnax il-Ewro, wieħed u tmenin ċenteżmu (€12.81).

2.07 *Waqt l-aċċess l-esponent osserva li partijiet mill-art qiegħda fil-fatt tinħadem għal skop agrikolu (ara ritratt MAR 03). Il-partijiet spjegaw li din qiegħda tintuża minn bidwi li jieħu ħsieb xi għelieqi li qiegħdin fil-qrib, u li dan qiegħed isir b'mera tolleranza.*

F'dan ir-rigward l-esponent josserva wkoll li l-propjeta' mhijiex soġġetta għal, jew tgawdi minn drittijiet u servitujiet fir-rigward ta' propjetajiet adjaċenti, ħlief għal tieqa tal-kappella ta' San Niklaw li tidher li tiftaħ direttament għal fuq parti mill-istess għalqa (ara ritratt MAR 08).

Deskrizzjoni tal-akkwata

2.08 *Il-propjeta' mertu tal-kawża tinsab f'post kwiet ħafna, barra ż-żona taż-żvilupp bejn il-lokalitajiet tas-Siġġiewi u l-Qrendi. Hi tinsab qrib ħafna ta' air strip antik magħruf bħala l-Mitjar ta' San Niklaw, filwaqt li mhux imbiegħda mit-tempji ta' Ħaġar Qim u l-Imnajdra, bil-pjan lokali anke jinkoraġġixxi li tinħoloq Country Parkway fl-inħawi.*

L-esponent josserva li ż-żona hija waħda prinċipalment agrikola, u li minn riċerka li għamel fuq il-websajt tal-Awtorita' tal-Ippjanar, ħafna mill-permessi maħruġa fl-qrib huma ntenzjonati għal dan l-iskop.

Jiġi spjegat ukoll li ż-żona ma tantx hija milħuqa mit-trasport pubbliku, iżda li hemm parkeġġ adegwat għall-vetturi fil-pjazzetta ta' quddiem il-

kappella ta' San Niklaw. L-esponent jgħid ukoll li l-kundizzjoni tat-toroq li hemm fil-qrib hija relattivament tajba.

Imbagħad il-perit ipproċeda biex jirrelata dwar ir-regolamentazzjoni rilevanti fejn qal hekk –

2.09 L-esponent jispjega li minkejja li kemm is-Siġġiewi u anke l-Qrendi huma lokalitajiet li ġew trattati fil-Pjan Lokali tan-Nofsinhar ta' Malta (South Malta Local Plan), iż-żona rurali tas-Siġġiewi li tinkludi l-propjeta' kkonċernata hija nkluża mal-Pjan Lokali tal-Majjistral ta' Malta (North West Local Plan - 2006). Skond dan il-pjan lokali, hi tinsab ġo "Area of Agricultural Value", u għaldaqstant irregolata b'Policy NWAG 1. Din il-policy tisħaq li l-Awtorita' tal-Ippjanar għandha tipproteġi l-art agrikola f'tali żona minn kull żvilupp mhux addattat, bl-uniċi strutturi aċċettati jkunu dawk strettament relatati mal-attivita' agrikola. Barra minn hekk, anke biex jingħata tali permess ikun irid jiġi żgurat li l-istruttura riżutanti ma taffettwax ħażin lis-sorsi naturali tal-ilma, lill-ħamrija u lill-ambjent in ġenerali. L-istess policy tgħid ukoll li għandu jiġi evitat li l-għelieqi eżistenti jkomplu jinqasmu u jiċkienu iżda għall-kuntrarju għandu jsir sforz biex il-kwalita' tal-art agrikola titjieb u b'hekk tiżdied il-produttivita' tagħha.

2,10 In vista' tal-fatt li l-propjeta' tinsab barra miż-żona taż-żvilupp (Outside Development Zone – ODZ), l-esponent jispjega wkoll li hi rregolata bir-Rural Policy Design Guidance (2014), li essenzjalment tispeċifika x'tip ta' żvilupp jista' jsir f'tali żoni, u taħt liema kundizzjonijiet. Dawn ser jiġu spjegati f'aktar dettall fis-sezzjoni segwenti."

Il-perit Axisa pproċeda biex għamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet -

*"**Il-potenzjal tal-propjeta'**"*

3.01 B'riferenza anke għall-inkarigu mogħti lilu, l-esponent perit tekniku qed jagħmel riferenza għax-xhieda tas-sur Karl Scerri, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, li tratta dan l-aspett fid-dettall.

Is-sur Scerri beda billi kkonferma li l-propjeta' ilha mibnija minn qabel is-sena 1968. Hawn jiġi spjegat li skond id-dokument Rural Design Guidance Policy (RDGP), wieħed mill-kriterji biex binja tingħata permess ħalli tiġi rijabilitata, riżviluppata u biex jinbidel l-użu tagħha, huwa li jkun hemm prova li din inbniet qabel is-sena 1978, liema prova ngħatat mis-Sur Scerri stess permezz ta' estratt mill-Ordinance Survey Sheets tas-sena 1968 (Dok. KS2, in Atti).

Huwa semma' wkoll kriterju ieħor, u ċioe' li biex il-binja terġa tingħata permess ta' residenza jkun hemm bżonn ta' prova li fil-fatt kienet abitata fis-sena 1978 jew qabel. F'dan ir-rigward, l-esponent jispjega li mit-tqassim tagħha huwa diffiċli li wieħed jikkonkludi jekk l-hekk imsejjaħ razzett kienx fil-fatt abitat jew le, jew inkella kienx intenzjonat biss biex jinżammu fih xi annimali jew biex jintuża bħala store agrikolu għall-għalf, għall-prodotti u għall-għodod agrikoli. Sussegwentement, kif ġie spjegat mis-sur Scerri ikun irid jiġi ppruvat li l-propjeta' kienet abitata, b'dan ħafna drabi jsir b'riferenza għar-Reġistru Elettorali, jew b'dokumenti f'arkivji lokali jew tal-parroċċa, kif ukoll ġieli b'evidenza li fih kienu jintużaw servizzi ta' natura domestika.

Mix-xhieda tas-sur Scerri ġie stabbilit ukoll li jekk dawn iż-żewġ aspetti jkunu ppruvati, allura l-hekk imsejjaħ razzett jikkwalifika biex ikun jista' jiġi riżviluppat f'residenza, anke jekk illum dan jinsab fi stat daqstant prekarju.

3.02 *Ġie stabbilit ukoll li a bażi tal-qies tal-binja preżenti, il-probabilta' hi li jingħata permess għal residenza waħda, b'qies li jvarja minn mitt (100) metru kwadru sa massimu ta' mitejn (200) metru kwadru, skond id-diskrezzjoni tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali. L-istess entita' trid tistabilixxi wkoll jekk il-binja preżenti għandiex titwaqqa' biex tagħmel il-wisgħa għal żvilupp kompletament ġdid, jew inkella jekk għandiex tinżamm biex tiġi rijabilitata u tkompli titkabbar. Apparti minn hekk, Policy 6.4 tal-istess dokument taċċetta wkoll li jista' jsir swimming pool b'qies ta' mhux akbar minn ħamsa u sebħin (75) metru kwadru.*

3.03 *F'każ li jiġi deċiż li l-propjeta' tinqasam, dan m'għandux jinvolvi wkoll id-divizjoni tar-razzett. Għalhekk irid ikun hemm porzjon li jinkludi l-binja ntiera, u ieħor jew aktar li jikkonsistu biss f'art, bil-porzjonijiet rispettivi m'għandhomx ikunu ta' anqas minn tomna kull wieħed skond kif tesiġi l-Awtorita' tal-Ambjent u r-Riżorsi (ERA) u anke skond Policy NWAG 1 (ara punt 2.09).*

Barra minn hekk, sabiex wieħed jingħata permess għal store agrikolu b'qies massimu ta' ħmistax (15) l-metru kwadru jkun irid ikollu art ta' bejn erbgħa (4) u għaxar (10) tomniet mhux wisq imbiegħda minn xulxin. Dan ifisser li jekk il-propjeta' tinqasam f'tal-anqas żewġ porzjonijiet li wieħed minnhom ikun jikkonsisti biss f'art agrikola mingħajr ebda bini fuqha, ma jkunx jista' jinġieb tali permess fuq il-merti ta' dak il-porzjon innfisu biss, iżda jkollha ssir applikazzjoni li tinkludi wkoll art oħra agrikola fil-viċinat.

Dwar użi alternattivi għall-binja tal-hekk imsejjaħ razzett

3.04 *L-esponent hawn jixtieq jiċċara li minkejja li x-xhieda tas-sur Scerri kienet ikkonċentrata dwar il-possibilta' ta' riżvilupp tal-binja f'residenza, l-*

imsemmi dokument RDGP jikkonsidra użi oħra li għalih tista' tintuża l-binja, b'dawn aktar strettament relatati mal-attivita' agrikola. Fost l-eżempji msemmija fid-dokument hemm dawk ta' strutturi biex jinżammu fihom il-bhejjem, biċċeriji, santwarji tal-annimali, stallel u faċilitajiet tal-horse riding, faċilitajiet għall-agroturiżmu, faċilitajiet għall-għasir tal-għeneb jew iż-żebbuġ, stores tal-prodotti u ħwienet li jbiegħu prodotti agrikoli. F'dak il-każ l-istess policy tikkonsidra favorevolment tali żvilupp, anke peress li dan jikkonforma ma' Policy NWAG 1, kif ġie spjegat f'punt 2.09. Madankollu id-deċiżjoni tiddependi ħafna wkoll fuq jekk ikunx jista' jinfeda ċ-ċens temporanju, kif ser jiġi spjegat f'punti 3.06 u 3.07.

Dwar jekk il-propjeta' hijiex kommodament diviżibbli

3.05 Il-qies tal-propjeta', il-posizzjoni tagħha ma' ġenb triq pubblika, kif ukoll il-fatt li din diġa' għandha aktar minn entratura waħda, jagħmluha ferm faċli biex fil-prattika din tinqsam f'tal-anqas żewġ porzjonijiet. Madankollu, meta jikkonsidra l-aspetti li ħarġu mix-xhieda tas-sur Karl Scerri, l-esponent huwa tal-opinjoni li tali diviżjoni ma jkunx ta' gwadann, sew mil-lat finanzjarju u anke mil-lat ta' potenzjal tal-propjeta' nnifisha. B'dan huwa jrid ifisser li tali eżerċizzju inaqqas il-valur tal-propjeta' intiera, filwaqt li l-porzjon ta' art mingħajr bini fuqu jibqa' llimitat ħafna f'dak li jirrigwarda potenzjal. Għaldaqstant, fil-fehma umli tal-esponent, sakemm il-partijiet ma jaslux f'arranġament li l-propjeta' tinqasam biex kulħadd iżomm parti, anke forsi minħabba valur sentimentali, allura jkun aktar jaqbel li din tinżamm intiera.

Dwar il-proċess biex mill-istat preżenti, l-propjeta' tinfeda miċ-ċens temporanju.

3.06 *L-esponent jirreferi għal punt 2.06, fejn ġie spjegat li l-partijiet huma kompropjetarji tal-utile dominju temporanju tal-propjeta' mertu tal-kawża, liema ċens huwa pagabbli lill-Uffiċċju Konġunt. Huwa jispjega wkoll li minn żmien għal żmien, din l-entita' toħroġ skemi ta' fidi ta' ċnus residenzjali, biex b'hekk l-emfitewta jkun jista' jakkwista d-dirett dominju ta' residenza bil-patt li jiġi kkonfermat li huwa jabita fiha.*

Għaldaqstant, sabiex wieħed jasal mill-istat preżenti tal-propjeta' mertu tal-kawża sakemm jakkwista' t-titolu sħiħ tal-propjeta', ikun l-ewwel irid japplika lill-Awtorita' tal-Ippjanar għall-permessi relattivi biex jiżviluppa l-binja eżistenti f'residenza, u li wara li dan iwettaq ix-xogħolijiet neċessarji u jibda jabita fiha, ikun irid japplika għall-imsemmija skema.

3.07 *Għaldaqstant, l-esponent josserva li matul dan il-perkors, u fiż-żmien rimanenti ta' anqas minn tmien snin, għad fadal diversi stadji li jridu jintlaħqu li kull wieħed minnhom jinvolvi riskji u spejjeż konsiderevoli. Dawn l-istadju qiegħdin jiġu elenkati kif ġej:*

a) Triq tinġieb prova li l-propjeta' kienet abitata fis-sena 1978 jew qabel. B'hekk wieħed ikun jista' jipproċedi bl-applikazzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

b) Irid joħroġ il-permess tal-bini li fost oħrajn japprova l-bdil tal-użu tal-propjeta' f'waħda residenzjali.

ċ) Wara li jsir ix-xogħol, u effettivament tiġi abitata r-residenza riżultanti, wieħed ikun irid japplika għall-iskema ta' fidi taċ-ċens temporanju, liema skema tinħareġ perjodikament, b'dan fid-diskrezzjoni tal-Uffiċċju Konġunt.

Fir-rigward ta' punt (ċ), jiġi spjegat li fl-1 ta' Marzu, 2022, l-esponent kien ippreżenta rikors fejn talab direzzjoni minn din l-Onorabbli Qorti dwar jekk il-valutazzjoni mitluba għandiex tikkonsidra s-sitwazzjoni fejn huwa possibbli li jiġi akkwistat id-dirett dominju, jew inkella li l-propjeta' tintradd lura mal-iskadenza tat-terminu taċ-ċens. Dan il-punt ġie trattat mill-partijiet, li fost oħrajn ikkonfermaw li din l-iskema hija preżentment miftuħa, u li fil-fatt ilha hekk għal diversi snin. Sussegwentement l-esponent ġie ggwidat biex jassumi li l-iskema ta' fidi taċ-ċens temporanju kienet ser tibqa', u li għalhekk is-sidien tal-propjeta' kien ser jibqagħlhom il-fakulta' li jagħmlu użu minnha.

Fil-fehma umli tal-esponent dan jidher li huwa l-uniku mod prattiku kif jista' jiġi akkwistat it-titolu sħiħ tal-propjeta', u li b'hekk jiġi massimiżżat il-valur tal-istess.

Valur preżenti tal-propjeta' bit-titolu liberu u frank, u ċioe' li kieku ma kienitx soġġetta għaċ-ċens temporanju.

3.08 *A bażi tal-aspetti kkonsidrati fis-sezzjonijiet preċedenti, u bl-użu tal-metodu komparattiv ta' valutazzjoni, l-esponent jistma' l-valur preżenti tal-propjeta' kkonċernata, f'suq miftuħ u fi stat vakanti, u bħala libera u franka, għal madwar seba' mija u sebgħin elf Ewro (€770,000).*

Stima tal-valur tad-dirett dominju u tal-utile dominju tal-propjeta'.

3.09 *Tenut kont tal-potenzjal tal-istess propjeta', kif ukoll taż-żmien rimanenti sat-terminazzjoni tal-emfitewsi temporanja, l-esponent jikkalkola l-valur tal-utile dominju fl-ammont ta' mija, tmienja u tletin elf Ewro (€138,000). Sussegwentement il-valur tad-dirett dominju jammonta għal sitt mija, tnejn u tletin elf Ewro (€632,000).*

Il-konklużjonijiet tal-perit Axisa kienu dawn -

"*4.01 Għalkemm il-propjeta' hija kommodament diviżibbli, fil-fehma umli tal-esponent dan mhuwiex ta' gwadann, u dan peress li jkun hemm telf kemm fil-potenzjal tagħha u anke mil-lat finanzjarju.*

4.02 L-uniku mod prattiku ta' kif jista' jiġi akkwistat it-titolu sħiħ tal-propjeta' huwa li tintuża l-iskema ta' fidi ta' emfitewsi temporanja li minn żmien għal żmien tiġi offruta mill-Uffiċċju Konġunt. Biex tikkwalifika għal dan, trid tinġieb prova li l-binja hekk imsejjħa bħala r-razzett kienet tintuża għal abitazzjoni fis-sena 1978 jew qabel, li jinġieb il-permess tal-bini u jsiru x-xogħolijiet biex din terġa tintuża għall-istess skop, u eventwalment wara li wieħed jabita fiha japplika għall-imsemmija skema. B'hekk jiġi massimiżżat il-valur tal-propjeta' in kwestjoni.

4.03 Bl-użu tal-metodu komparattiv ta' valutazzjoni, l-esponent jistma' l-valur preżenti tal-propjeta' kkonċernata bħala libera u franka, f'suq miftuħ u fi stat vakanti, għal madwar seba' mija u sebgħin elf Ewro (€770,000).

4,04 ***Il-valur tal-utile dominju qed jiġi stmat fl-ammont ta' mija, tmienja u tletin elf Ewro (€138,000), filwaqt li dak tad-dirett dominju jammonta għal sitt mija, tnejn u tletin elf Ewro (€632,000).****"*

Għal kull buon fini l-Qorti tissottolinea dak li ingħad fil-każ suċċitat **Mary Anne Cachia pro et noe vs Diomede sive Amadeo Cassar** fir-rigward tar-rapport tekniku tal-perit Axisa -

"Tajjeb li jiġi sottolineat illi l-istima tal-perit f'kawża għall-bejgħ b'liċitazzjoni għandha fini divers minn stima ta' perit f'kawża taħt l-Artikolu 495A tal-Kap. 16.

Fl-ambitu tal-Artikolu 495A l-istima tal-perit tekniku adottata mill-qorti tissarraf fil-prezz reali li l-proprjeta' tinbiegħ b'mod dirett. Fil-każ ta' bejgħ b'liċitazzjoni l-istima tal-perit tekniku hija biss indikativa għall-finijiet tal-provvedimenti regolanti l-bejgħ bl-irkant taħt l-awtorita' tal-qorti. Għalhekk mhux eskluż li l-immobbli mertu tal-kawża jinbiegħ bi prezz ogħla minn dak indikat fir-rapport peritali."

Il-Qorti tinnota wkoll li l-perit Axisa wieġeb ukoll għal domandi in eskussjoni li sarulu mill-partijiet.

Waqt is-seduta tas-16 ta' Jannar 2023 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw hekk[12] -

"Dr Grech u Dr Stafrace qed jaqblu illi in kwantu l-valutazzjoni tar-razzett u għelieqi għal bejgħ b'liċitazzjoni tali bejgħ għandu jibda mill valur ta' 138,000 euro. Qed isir qbil ukoll li l-propjeta mertu tal-kawża tinbiegħ bħala waħda u ma tinqasamx. Il-partijiet jaqblu wkoll li r-regoli tas-subbasta għandhom japplikaw u jibdew minn 138,000 euro."

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet magħmula l-Qorti hija sodisfatta li t-talba għall-bejgħ b'liċitazzjoni hija ġustifikata. Ġie muri a sodisfazzjon tal-Qorti li l-beni in komun mertu tal-kawża, għalkemm huma komodament diviżibbli, dan ma jservix ta' gwadann, stante li jkun hemm telf kemm fil-potenzjal tagħha u anke mil-lat finanzjarju.

Il-Qorti tirrileva pero' li fl-interess tal-partijiet kollha għandha tordna illi għall-bejgħ imsemmi jistgħu jieħdu sehem oblaturi estranei biex b'hekk jikber il-potenzjal li l-bejgħ isir bl-aħjar prezz, liema prezz m'għandux ikun inferjuri għas-

[12] Folio 476

somma ta' **€138,000**. Għal dan il-għan il-partijiet huma awtorizzati li jagħmlu l-avviżi relattivi fil-ġurnali u fuq il-mezzi tal-midja soċjali.

In fine, l-Qorti hija tal-fehma li peress li minn dan il-bejgħ b'liċitazzjoni il-partijiet kollha ser jibbenefikaw, kulħadd skont is-sehem tiegħu, hekk ukoll l-ispejjeż għandhom jinqasmu skont l-istess ishma.

Fid-dawl tas-suespost l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta ser jiġu miċħuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta;

2. Tilqa' l-ewwel talba kif ser jingħad u ċioe' tiddikjara u tiddeciedi li l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal ta' disa u disghin sena (99) li bdew jiddekorru mill-15 ta' Awwissu tas-sena 1931 tal-porzjon art li tifforma parti mill-Klawsura magħrufa bhala "Bur tal-Knisja", kontrada ta' San Niklaw, limiti tas-Siggiewi, tal-kejl ta' ċirka ħamest itmiem u żewġ sigħan [5T.2S], flimkien mar-razzett li jinsab fl-istess art u jikkonfina kollox mit-tramuntana u punent ma' beni tal-Mensa Arciveskovili ta' Malta, min-nofsinhar ma' triq San Niklaw u lvant ma' Triq il-Porvvidenza, jew irjieh verjuri, soġġetta għal sehma miċ-ċens annwu u temporanju għaż-żmien li fadal ta' ħames liri Maltin u għaxar xelini (Lm5.10.0) ossia tnax-il ewro u wieħed u tmenin ċenteżmu tal-ewro (€12.81), kif aħjar deskritta fil-kuntratt tal-5 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino u kif ukoll fil-kuntratt tal-15 t'Awwissu tas-sena 1931 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri, għalkemm huma komodament diviżibbli, dan ma jservix ta' gwadann, stante li jkun hemm telf kemm fil-potenzjal tal-proprjeta' msemmija u anke mil-lat finanzjarju;

3. Tilqa' t-tieni talba kif ġej u ċioe' tordna li l-istess porzjoni diviża ta' art u r-razzett fuq deskritti appartenenti lill-partijiet kontendenti indivizament bejniethom fil-kwoti indikati fil-premessi, tinbiegh b'liċitazzjoni, bil-parteċipazzjoni ta' oblaturi estraneji, b'dana li tali bejgħ għandu jibda mill-valur ta' €138,000 euro. Il-propjeta' mertu tal-kawża tinbiegħ bħala waħda u ma tinqasamx. Ir-regoli tas-subbasta ai termini tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom japplikaw u jibdew minn €138,000. Għal dan il-għan il-partijiet huma awtorizzati li jagħmlu l-avviżi relattivi fil-ġurnali u fuq il-mezzi tal-midja soċjali;

4. Tilqa' t-tielet talba u tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess porzjoni diviża t'art u r-razzett, dedotti l-ispejjeż, jigi diviż bejn il-partijiet kontendenti skont il-kwoti rispettivi tagħhom, kif indikati fil-premessi;

5. L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-partijiet kollha fil-kawża, kull wieħed skont is-sehem rispettiv.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.