QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Tlieta, 30 ta' Jannar 2024

Kawża Numru: 8
Rikors Guramentat numru: 390/2019JVC

William Gatt (ID 63147M) u permezz ta' digriet datat 27 ta' Jannar 2022 l-atti gew trasfuzi f'isem Claire Gatt (185478M) stante li William Gatt miet fil-mori tal-kawza

U

Joseph Ellul (ID 310253M)

U

Maria Ellul (ID 755854M)

U

Malcolm Ellul (ID 507683M)

U

Anne Marie Farrugia (ID 152981M)

vs

George Mangion (ID 176084M)

U

Marthese Mangion (ID 462575M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti William Gatt et li jaqra kif isegwi:

'Illi l-kontendenti huma l-komproprjetarji tat-tielet sular qua l-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti illi jġib l-isem "Doris Flats" bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar, SPB 2732, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, u dan kif jirriżulta mill-kuntratti t'akkwist relattivi, hawn esebiti u mmarkati bhala Dok. A sa Dok. C;

Illi l-imsemmija proprjeta' tappartjeni lill-kondividenti fi kwoti ndaqs bejniethom b'ishma ugwali u indiviżi bejniethom;

Illi l-esponenti ma jixtiqux jibqghu iżjed fi stat ta' komunjoni ossija komproprjeta' tal-imsemmi fond flimkien mal-intimat jew bejniethom stess in kwantu jirrigwarda l-proprjeta' hawn fuq imsemmija;

Illi l-istess proprjeta' hawn fuq imsemmija hija komodament divizibbli, kif ikkonfermat mir-rapport tal-perit Joseph Saliba hawn anness u mmarkat bhala "Dok. D";

Illi r-rikorrenti ilhom li infurmaw lill-konvenut, permezz ta' ittra legali u ittra ufficjali, illi ma xtaqux jibqghu in komunjoni bejniethom fir-rigward tal-proprjeta' in kwistjoni, izda l-konvenut naqas milli jasal ghal ftehim bonarju ghall-qasma tal-proprjeta in kwistjoni;

Illi r-rikorrenti sahansitra pproponew diversi pjani ta' qasma, mahduma mill-istess perit Joseph Saliba, u ghaddew dawn lill-konvenut, izda l-ebda wahda minn dawn il-pjanijiet ta' qasma ma giet accettata;

Illi huwa car u manifest illi l-konvenuti ghamlu minn kollox sabiex ma ssirx qasma bonarja bejn il-partijiet, u dan jikkuntrasta mal-attitudini tal-atturi li ghamlu minn kollox sabiex fil-fatt issir qasma bonarja;

Għalhekk l-esponenti jixtiequ jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet skond il-liġi, u jitolbu it-terminazzjoni tal-komproprjeta hekk eżistenti bejniethom lkoll u l-konvenut u d-diviżjoni tal-fond komuni bil-mod maħsub fil-liġi.

Ir-rikorrenti ghalhekk umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi l-atturi u l-konvenuti huma komproprjetarji ta' propjeta li tinsab fit-tielet sular qua l-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti illi jġib l-isem "Doris Flats" bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar, SPB 2732, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, fi kwoti indaqs bejnithom;

2. Tiddikjara li propjeta imsemmija, hija komodament diviżibbli bejn il-partijiet u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi.

3. Tordna d-divizjoni tal-propjeta hawn fuq deskritta skond il-pjan tal-qasma propost mill-perit arkitett hekk mahtur, jew xort'ohra kif jidhrilha xierqa din l-Onorabbli Qorti;

4. Tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippublika att opportun ta' divizjoni f'data, hin u lok li jigi iffissat minn din il-Qorti, bl-intervent ta' kuraturi li jigu mahtura sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, inkluz dawk tal-Ittra Ufficjali bin-numru ta' referenza 3588/2018 li qedghin minn issa jigu nġunti għas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' George Mangion et li taqra kif isegwi:

1. 'Fl-ewwel lok, in linea preliminari, it-talbiet rikorrenti huma inammissibbli u dan 'l għaliex f'ċirkostanzi bħal dawk

odjerni, azzjoni bħal dik proposta hija espressament eskluża mill-artikolu 4 tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta – *lex specialis derogat generali*;

2. Fit-tieni lok, ukoll in linea preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu ġaladarba l-intimati qed jopponu, u dan stante dak li jgħid l-artikolu 7 tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Fit-tielet lok, ukoll in linea preliminari, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex mogħnija mill-kompetenza neċessarja biex tisma' din it-tilwima, u dan b'konsegwenza ta' dak li jingħad fit-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Kapitolu 387 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Fir-raba' lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-qasma proposta toħloq diskapitu lill-esponenti, mhux biss bit-tnaqqis tal-użu preżenti, li preżentement ma huwiex limitat għal żona partikolari, iżda huwa mifrux mal-bejt kollu bil-limitazzjonijiet ikunu biss dawk provduti bl-artikolu 491, iżda wkoll bit-tnaqqis fil-valur ta' dak miżmum mill-esponenti;

5. Fil-ħames lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-qasma proposta toħloq preġudizzju fil-konfront tal-intimati, u żvantaġġ sporporzjonat fil-konfront tagħhom għaliex in-nuqqas ta' kobor tagħha joħnoq kull possibilita' ta' żvilupp fil-futur qarib, mentri l-arjiet flimkien jagħtu potenzjal aħjar ta' żvilupp lil kull komproprjetarju;

6. Fis-sitt lok, mill-bqija, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.

DIKJARAZZJONI tal-intimati, li biha jikkonfermaw u jiddikjaraw ILLI:

Jesponi bir-rispett, u bil-gurament tieghu, George Mangion, ghalih personalment u ghal martu, jikkonferma, jiddikjara u jeccepixxi ILLI:

1. L-intimati jaqblu illi huma komproprjetarji mar-rikorrenti tal-bejt fuq il-blokk bl-isem ta' "Doris Flats", 93 fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar, izda ma jaqblu mat-talbiet proposti, u dan ghar-ragunijiet li nghataw fl-eccezzjonijiet u dikjarati hawnhekk.

It-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

2. Dwar l-ewwel, it-tieni eccezzjoni u t-tielet eccezzjon, jinghad fl-ewwel lok, in linea preliminari, it-talbiet rikorrenti huma inammissibbli u dan 'l għaliex f'ċirkostanzi bħal dawk odjerni, azzjoni bħal dik proposta hija espressament eskluża mill-artikolu 4 tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta; u fit-tieni lok, ukoll in linea preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu ġaladarba l-intimati qed jopponu, u dan stante dak li jgħid l-artikolu 7 tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Dwar it-tielet eccezzjoni, ukoll in linea preliminari, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex mogħnija mill-kompetenza

neċessarja biex tisma' din it-tilwima, u dan b'konsegwenza ta' dak li jingħad fit-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Kapitolu 387 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Dwar ir-raba' eccezzjoni, jinghad minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-qasma proposta toħloq diskapitu lill-esponenti, mhux biss bit-tnaqqis tal-użu preżenti, li preżentement ma huwiex limitat għal żona partikolari, iżda huwa mifrux mal-bejt kollu bil-limitazzjonijiet ikunu biss dawk provduti bl-artikolu 491, iżda wkoll bit-tnaqqis fil-valur ta' dak miżmum mill-esponenti;

5. Dwar il-hames eccezzjoni, jinghad, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-qasma proposta toħloq preġudizzju fil-konfront tal-intimati, u żvantaġġ sporporzjonat fil-konfront tagħhom għaliex in-nuqqas ta' kobor tagħhaq joħnoq kull possibilita' ta' żvilupp fil-futur qarib, mentri l-arjiet flimkien jagħtu potenzjal aħjar ta' żvilupp lil kull komproprjetarju;

6. Fis-sitt lok, mill-bqija, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

7. George Mangion, ghalih personalment u ghal martu, jikkonferma, jiddikjara u jghid illi jaf b'dawn il-fatti personalment;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, li jinsabu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, dikjarazzjoni *causa mortis*, rapport ex-parte, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat is-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti nhar it-23 ta' Frar, 2021 a fol. 87 et seq tal-process fejn permezz taghha cahdet l-ewwel tlett eccezzjonijiet preliminari u ghaddiet sabiex tordna l-prosegwiment tal-kawza;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' Mejju, 2021 Dr Joseph Mizzi ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit sabiex jivvaluta l-proprjeta' indikata fl-ewwel talba tar-rikors guramentat u jirrelata dwar jekk din hijiex komodament divizibbli bejn il-partijiet kollha u cioe' tistax tigi diviza komodament f'erba' ishma ugwali, u rat li l-Qorti seduta stante laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar id-9 ta' Dicembru, 2021 u mahluf nhar l-10 ta' Jannar, 2022 a fol. 108 et seq tal-process;

Rat ir-rikors ta' Claire Gatt ipprezentat nhar is-26 ta' Jannar, 2022 fejn permezz tieghu nfurmat lil Qorti li fil-mori tal-kawza gie nieqes ir-rikorrent William Gatt u talbet sabiex ai termini tal-Artikolu 806 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti joghgobha tiddikjara li l-atti tal-kawza tghaddi fil-persuna taghha minflok id-decuius, rat li l-avukati tal-kontro-partijiet fil-verbal tas-27 ta' Jannar, 2022 irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzzjoni tal-atti minn fuq isem William Gatt ghal fuq isem Claire Gatt;

Rat id-domandi in eskussjoni lill-Perit Grech tar-rikorrenti Claire Gatt ipprezentati nhar l-10 ta' Marzu, 2022 u rat ir-risposti tal-Perit

Grech intavolati nhar is-17 ta' Gunju, 2022 a fol. 140 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Mejju, 2022 Dr Joseph Mizzi ghan-nom tar-rikorrenti kollha ddikjara li r-rikorrenti filwaqt li prezentament m'ghandhomx pjan ta' zvilupp ma jeskludux li jekk tinqasam l-arja tal-bejt jizviluppaw l-arja rispettiva fil-futur;

Rat illi fil-verbal datat 2 ta' Frar, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Kunsiderazzjonijiet fattwali u legali:

Illi r-rikorrenti flimkien mal-intimati konjugi Mangion huma komproprjetarji tal-arja fuq it-tieni sular ossia l-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti li jgib l-isem 'Doris Flats' bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar.

Illi r-rikorrenti jippremettu li ma jixtiqux jibqghu izjed fi stat ta' komunjoni ossia f'komproprjeta' tal-imsemmi fond flimkien mal-intimati u ghalhekk ipprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li l-Qorti tiddikjara li l-kontendenti huma komproprjetarji tal-imsemmija fond ossia l-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti li jgib l-isem 'Doris Flats' bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar fi kwoti ndaqs bejniethom.

Talbu ghalhekk sabiex il-Qorti tiddikjara li l-proprjeta' imsemmija hija komodament divizibbli bejn il-partijiet u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex il-Qorti konsegwentement tordna d-divizjoni tal-proprjeta' msemmija skont il-pjan ta' qasma propost mill-perit arkitett hekk mahtur jew xort'ohra kif jidhrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti. Finalment talbu sabiex il-Qorti tahtar Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att opportun ta' divizjoni f'data, hin u lok li jigi ffissat minn din il-Qorti, bl-intervent ta' kuraturi li jigu mahtura sabiex jirrapprezentaw lil eventwali kontumaci.

Illi l-intimati konjugi Mangion dwar il-kwistjoni tad-divizjoni tal-proprjeta' mizmuma in komproprjeta' iressqu tlett eccezzjonijiet u cioe' li l-qasma proposta tohloq diskapitu lilhom, mhux biss bit-tnaqqis tal-uzu prezenti, li prezentement m'huwiex limitat ghal zona partikolari, izda huwa mifrux mal-bejt kollu bil-limitazzjonijiet ikunu biss dawk provduti bl-Artikolu 491, izda wkoll bit-tnaqqis fil-valur ta' dak mizmum minnhom. L-intimati eccepew ukoll li l-qasma tohloq pregudizzju fil-konfront taghhom, u zvantagg sproporzjonat fil-konfront taghhom ghaliex in-nuqqas ta' kobor taghha johnoq kull possibilita' ta' zvilupp fil-futur qarib, mentri l-arjiet flimkien jaghtu potenzjal ahjar ta' zvilupp lil kull komproprjetarju. Finalment eccepew li mill-bqija t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi mill-atti jirrizulta li bejn il-kontendenti hemm qbil li l-fond ossia l-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti li jgib l-isem 'Doris Flats' bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar huwa mizmum in komproprjeta' bejn il-kontendenti kollha fi kwota ndaqs bejniethom.

Illi l-kwistjoni kollha ddur dwar jekk l-arja in kwistjoni hijiex wahda komodament divizibbli jew le. Fil-mori tal-kawza gie nominat il-Perit Joseph Grech, fuq talba tar-rikorrenti, sabiex jivvaluta l-proprjeta' u jirrelata dwar jekk din hijiex komodament divizibbli bejn il-partijiet kollha u cioe' tistax tigi diviza komodament f'erba' ishma ugwali (ara verbal tan-nomina a fol. 105 tal-process).

Illi l-Perit Joseph Grech irrelata dwar dan permezz ta' rapport ipprezentat nhar id-9 ta' Dicembru, 2021 u mahluf nhar l-10 ta' Jannar, 2022 a fol. 108 et seq tal-process. Dwar id-divizjoni tal-arja mertu tal-kawza odjerna l-Perit Grech irrelata kif isegwi:

'**<u>Divizjoni</u>**

Jekk wiehed jikkunsidra biss li l-arja tinqasam f'erba' ishma ndaqs sempliciment biex kull min ghandu appartament jaghmel uzu minn din l-arja **fl-istat li hi**, allura iva dan l-ispazju jista' jinqasam komodament kif muri fi skizz Dok JG 08 filwaqt li l-ispazju tat-tarag u x-xaftijiet jibqghu spazji komuni.

Però dan ma jibqax il-kaz jekk id-divizjoni trid issir biex kull sehem ikun jista' jisfrutta l-potenzjal fabrikabbli ta' l-arja u dan ghaliex b'dan il-mod kull sehem ma jista' qatt ikollu l-istess kwalitajiet, l-istess kundizzjonijiet u l-istess valur li wiehed ghandu jattribwixxi ghal divizjoni komda.

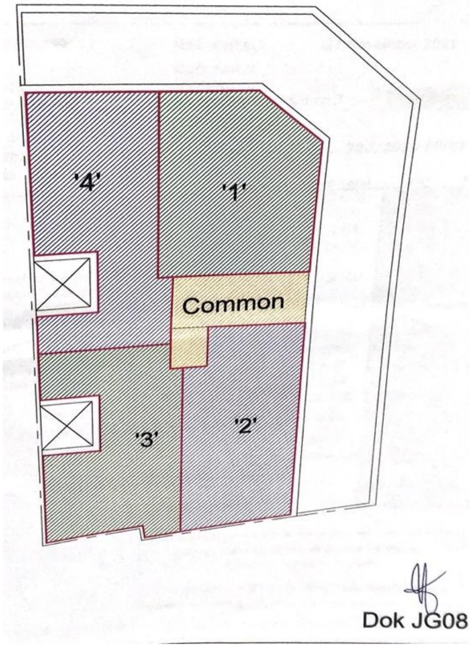
F'dan il-kaz l-arja trid tinqasam orizzontalment u kull sehem jiehu spazju minn certu gholi sa certu gholi.

L-esponent jifhem li l-ahjar mod biex dan isir huwa billi flok – kif tippermetti l-Policy tal-Ippjanar – jinbnew sitt livelli, jinbnew erba' livelli biss b'qies tali li l-gholi bejn is-saqaf ezistenti u l-gholi permissibli tal-binja (salv l-gholi ta' l-opramorta ta' metru) jinqasam bejn l-erba' livelli.

F'dan il-kaz l-esponent jemmen li r-'*receded floor*' m'ghandux jinbena u l-area tas-saqaf ghandha tinqasam bejn l-erba' ishma kif jidher fi skizz anness bhala Dok JG08.

Ta' min izid li ghalkemm f'dan il-kaz l-arja hija kkunsidrata bhala komodament divizzibli f'volumi orizzontali, il-valur ta' kull sehem ma jistax jitqies l-istess u dan minhabba l-fatt li peress li m'hemmx spazzju biex jigi nstallat '*lift*', il-porzjonijiet li jkunu aktar fl-gholi dejjem jitilfu mill-valur taghhom minhabba l-inkonvenjenza biex tasal ghal fond mibni f'dak it-tali porzjon, liema inkonvenjent dejjem jizdied aktar ma titla 'l fuq.'.

Il-Qorti ser tirriproduci l-skizz li ghamel il-Perit Grech anness mar-rapport tieghu u mmarkat bhala Dok JG08 li jindika kif tista tigi diviza l-arja mertu tal-kawza odjerna f'ka li tibqa kif inhi u mhux zviluppata.



Illi dwar il-qasma tal-beni in komun jipprovdu l-Artikoli 496 *et seq* tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' rilevanza partikolari ghall-fatti tal-kaz odjern huma s-segwenti artikoli:

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

'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 dawk 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 jifforma u jqassam l-ishma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet; u għandu jfittex li jdaħħal f'kull sehem l-istess 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.'.

Illi d-difiza tal-intimati konjugi Mangion hija fis-sens (i) li l-qasma proposta sejra tohloq diskapitu lilhom mhux biss bit-tnaqqis tal-uzu, izda wkoll bit-tnaqqis fil-valur ta' dak mizmum minnhom (ir-raba' eccezzjoni), u (ii) li l-qasma sejra tohloq pregudizzju fil-konfront taghhom u zvantagg sproporzjonat ghaliex in-nuqqas ta' kobor taghha johnoq kull possibilita' ta' zvilupp lil kull komproprjetarju (il-hames eccezzjoni).

Illi dwar dak eccepit fir-raba' u l-hames eccezzjoni, l-Artikolu 496 kwotat aktar il-quddiem jitkellem car fejn jiddisponi li hadd ma' jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni u kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jitlob il-qasma. L-argument tal-intimati konjugi Mangion li bil-qasma proposta sejrin igarrbu diskapitu bit-tnaqqas tal-uzu u tal-valur huwa wiehed zbaljat. Il-ligi xxaqleb favur li hadd ma jibqa b'mod sfurzat in komproprjeta' tant li l-Artikolu 497 tal-Kodici Civili jittratta l-kaz fejn f'testment ikun hemm il-projbizzjoni tal-qasma. Dan l-artikolu jiddisponi li anke fil-kaz ta' projbizzjoni, l-Qorti tista' tordna jekk ikun hemm cirkostanzi gravi u li ma jridux dewmien, il-hall tal-komunjoni. Fil-kaz odjern il-Qorti hija rinfacjata bis-sitwazzjoni li jew tordna d-divizjoni skont kif indikat mill-Perit Joseph Grech, jew inkella tordna l-bejgh bil-licitazzjoni stante li hadd ma jista' jibqa fi stat ta' komproprjeta'. Illi meta dawn iz-zewg cirkostanzi jitqieghdu fuq il-mizien ta' x'inhu l-ahjar interess tal-partijiet, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li gjaladarba l-Perit stabbilixxa li l-bejt fl-istat li hu huwa wiehed komodament divizibbli ghalhekk hija ghandha tghaddi sabiex tordna d-divizjoni tal-bejt/arja. Effettivament tnaqqis fl-uzu mhux ser ikun hemm stante li strettament kull parti dejjem kienet suggetta li taghmel uzu minn parti tal-bejt. Dwar it-

tnaqqas fil-valur dan jista jirrizulta biss jekk parti mill-kontendenti tiddeciedi li tizviluppa l-parti taghha b'dan li t-tnaqqas fil-valur ser jigi soffert mill-partijiet kollha u mhux unikament minn xi parti wahda. F'tali cirkostanza l-Qorti tissollecita u titlob l-buon sens mill-partijiet kollha sabiex fl-eventwalita' li jkun sejjer isir xi zvilupp dan ghandu jsir bi qbil bejn il-partijiet kollha stante li jekk l-izvilupp isir b'mod shih ovvjament l-arja ser trendi aktar valur lill-partijiet kollha, a kuntrarju jekk l-arja tigi zviluppata individwalment. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll dawn iz-zewg eccezzjonijiet u konsegwentement ser tordna li ssir id-divizjoni tal-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti li jgib l-isem 'Doris Flats'.

Jsegwi ghalhekk li dak li jifdal x'jigi trattat huwa li jigi diviz l-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti li jgib l-isem 'Doris Flats' bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar.

<u>**Divizjoni:**</u>

Illi ai termini tal-Artikolu 503 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti ser tghaddi sabiex tassenja parti mill-bejt lil dik il-parti li ghandha l-beni mmobbli taghha vicin taghha. F'dan il-kaz billi qeghdin nitkellmu dwar bejt kull parti ser tinghata parti mill-bejt li tigi fuq il-proprjeta' taghha. Id-divizjoni sejra ghalhekk ssir bil-mod segwenti:

1. Il-parti tal-bejt immarkata bin-numru '1' fuq l-iskizz tal-Perit Joseph Grech immarkat bhala Dok JG08 a fol. 120 tal-process sejjer jigi assenjat lir-rikorrenti Joseph u martu Mary konjugi Ellul;

2. Il-parti tal-bejt immarkata bin-numru '4' fuq l-iskizz tal-Perit Joseph Grech immarkat bhala Dok JG08 a fol. 120 tal-process sejjer jigi assenjat lir-rikorrenti Malcolm Ellul u ohtu Anne-Marie Farrugia;

3. Il-parti tal-bejt immarkata bin-numru '2' fuq l-iskizz tal-Perit Joseph Grech immarkat bhala Dok JG08 a fol. 120 tal-process sejjer jigi assenjat lill-intimati George u Marthese konjugi Mangion;

4. Il-parti tal-bejt immarkata bin-numru '3' fuq l-iskizz tal-Perit Joseph Grech immarkat bhala Dok JG08 a fol. 120 tal-process sejjer jigi assenjat lir-rikorrenti Claire Gatt.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimati konjugi Mangion;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li r-rikorrenti u l-intimati huma komproprjetarji ta' propjeta' li tinsab fit-tielet sular qua l-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti illi jġib l-isem "Doris Flats" bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, fi kwoti indaqs bejnithom;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-proprjeta' imsemmija ossia l-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti illi jgib l-isem "Doris Flats"

bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar hija wahda komodament divizibbli bejn il-partijiet;

4. Tilqa' t-tielet talba u tordna d-divizjoni tal-proprjeta' fuq deskritta skont kif indikat aktar qabel fis-sezzjoni '**Divizjoni:**';

5. Tilqa' r-raba' talba u tahtar lin-Nutar Pubbliku Sean Critien sabiex jippublika l-att opportun ta' divizjoni fi zmien massimu ta' tlett xhur mil-lum fid-data, hin u lok indikati minnu u tinnomina lil Dr. Alex Scerri Herrera bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att ta' divizjoni.

Bl-ispejjez kollha nkluz tan-nutar u tal-kuratur ghandhom jigu sopportati in kwantu kwart (1/4) kull wiehed mill-partijiet.

Komunika: Nutar Dr. Sean Critien, Dr. Alex Scerri Herrera.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Jannar, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Jannar, 2024