PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **485/2021 AD**

ANNA BONNICI (KI 582664M)

VS

ANTON MICALLEF
DAVID MICALLEF
MIRIAM MICALLEF
U B'DIGRIET TAL-20 TA' MEJJU 2022 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI MINN FUQ ANTON MICALLEF GĦAL FUQ MARTU
MELINA MICALLEF
STANTE MEWT TAL-ISTESS KONVENUT ANTON MICALLEF

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tnejn (2) ta' Frar 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex tiġi ordnata d-diviżjoni, jew awtorizzat il-bejgħ b'liċitazzjoni, tal-fond numru 179, 'Canadian Flats', Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fl-għoxrin (20) ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti **Anna Bonnici** ppremettiet:

Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

1. Il-partijiet huma komproprjetarji indiviżi tal-fond numru 179, 'Canadian Flats', Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa, b'dana illi r-rikorrenti għandha ħamsin sehem minn kull mija (50%) tal-istess fond filwaqt li r-rimanenti ħamsin sehem minn kull mija (50%) huma proprjeta' tal-intimati;

2. L-esponenti ikkomunikat ix-xewqa tagħha sabiex il-proprjeta' miżmuma bejniethom titqiegħed fis-suq u tinbiegħ ilkoll f'daqqa għall-aħjar prezz li tista' tinġieb; dan l-ewwel permezz ta' ittra legali, imbagħad permezz ta' ittra ġudizzjarja; iżda fiż-żewġ istanzi, l-intimati baqgħu inadempjenti u lanqas biss wieġbu;

3. Billi l-intimati baqgħu inadempjenti, u billi l-amministrazzjoni flimkien tal-fond mhux taħdem, u mhux ser tkun aktar possibbli, ir-rikorrenti ma tixtieqx illi tibqa' aktar fi stat ta' komproprjeta' mal-intimati;

4. Dan il-fond ma jistax jiġi maqsum bla xkiel u bla ħsara u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur;

5. Ir-rikorrenti Anna Bonnici taf b'dawn il-fatti kollha personalment;

Raġuni tat-Talba

1. Għaldaqstant l-esponenti qiegħda tipprevalixxi ruħha mill-jedd mogħti mill-Artikolu 516 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, billi titlob il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-proprjeta' fuq indikata, u jitħallas lura l-kreditu dovut lilha fir-rispett tal-istess.

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara, anke jekk ikun hemm bżonn, bl-għajnuna ta' perit/i nominat/i, jekk il-fond numru 179, 'Canadian Flats', Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa, jistax jiġi maqsum bla xkiel u bla ħsara u/jew tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur;*

ii. *Tordna – kemm-il darba l-ordni skont l-ewwel talba tkun fl-affermattiv – il-qasma tal-beni skont l-ishma rispettivi, billi tqabbad perit biex jagħmel il-likwidazzjoni u l-pjan ta' qasma tal-beni in komun, inkluż li jiffissa kwalunkwe ekwiparazzjoni meħtieġa, u tawtorizzah, jekk hemm bżonn, illi jorganizza polza biex tintagħżel liema parti se tieħu liema biċċa mill-beni maqsuma, u taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' diviżjoni u kwalunkwe att ieħor anċillari għall-istess, u taħtar ukoll kuraturi deputati sabiex jidhru għal dawk li jonqsu li jersqu għall-imsemmi att;*

iii. *Tordna – kemm-il darba l-ordni skont l-ewwel talba tkun fin-negattiv – il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-istess fond skont l-artikolu 516 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Maltaa, u dan bil-parteċipazzjoni ta' kwalunkwe mill-partijiet kif ukoll ta' oblaturi estranei;*

iv. *Tordna b'rabta mat-talba preċedenti, illi mir-rikavat mill-bejgħ tal-istess fond, dedotti l-ispejjeż legali u ġudizzjarji, l-esponenti titħallas dik is-somma hekk likwidata bħala spejjeż inkorsi u jew li jridu jiġu inkorsi minnha a benefiċċju tal-fond jew bil-għan illi l-fond ikun jista' jinbiegħ, b'dana iżda illi kemm-il darba mal-ħlas dovut lill-esponenti tas-somma hekk likwidata, jibqa' bilanċ mill-bejgħ, dan jinqasam bejn il-komproprjetarji fl-ishma rispettivi tagħhom;*

v. *Taħtar, jekk ikun hemm bżonn, Nutar Pubbliku biex jippubblika kwalunkwe att neċessarju u anċillari, u kif ukoll kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-intimati f'każ ta' kontumaċja tagħhom;*

Bl-imgħax legali fuq kull ammont mogħti biex jitħallas, u bl-ispejjeż kontra l-intimati.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tmienja (8) ta' Ġunju 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;

5. Permezz ta' risposta datata tnejn (2) ta' Ġunju 2021, l-intimati **Anton Micallef u David Micallef** eċċepew:

   a. *Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond mhuwiex komodament diviżibbli u għalhekk id-diviżjoni tal-proprjeta' mhijiex fattibbli stante li l-attriċi hija proprjetarja ta' nofs indiviż tal-proprjetajiet in kwistjoni waqt li l-intimati huma proprjetarji ta' sest indiviż kull wieħed;*

   b. *Illi għalhekk il-proprjeta' in kwestjoni trid tinbiegħ in subbasta gialadarba m'hemmx ftehim ma' Miriam Micallef li l-fond jinbiegħ fis-suq liberu;*

   c. *Illi kulħadd għandu jħallas l-ispejjeż skond il-proprjeta' li għandu ossia nofs indiviż għall-attriċi u sest indiviż kull wieħed għall-intimati;*

   d. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

6. Finalment, b'risposta datata disgħa (9) ta' Novembru 2021, il-konvenuta **Mary Anne sive Miriam Micallef** eċċepiet:

   a. *Illi kuntrarjament għal dak dikjarat mir-rikorrenti Anna Bonnici l-esponenti wieġbet għall-ittra legali mibgħuta lilha;*
   b. *Illi l-esponenti qatt ma ġiet notifikata b'xi ittra ġudizzjarja mibgħuta mir-rikorrenti Anna Bonnici u għalhekk qatt ma kienet f'qagħda li twieġeb;*

c. *Illi l-esponenti minn dejjem kienet u baqgħet disponibbli biex issir diviżjoni tal-fond in komproprjeta u għalhekk din il-kawża hi intempestiva;*

d. *Illi missier l-esponenti kien ukoll dejjem dispost li jaqsam il-proprjeta' de quo u dejjem kien ix-xewqa tiegħu li jżomm appartament wieħed;*

e. *Illi l-fond 179, 'Canadian Flats', fi Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa, hu komodament diviżibbli bejn il-partijiet;*

f. *Illi l-esponenti għandha sebgħin sena u okkupat bħala r-residenza tagħha l-appartament fit-tielet sular tal-blokka ta' appartamenti de quo minn 1977 mal-ġenituri tagħha, u dan bi ftehim mal-komproprjetarju Emmanuel Galea li jiġi missier ir-rikorrenti u li kien juża l-appartament numru 2 fit-tieni sular;*

g. *Illi l-esponenti għandha l-effetti personali tagħha kollha ġo l-appartament numru 3 fit-tielet sular tal-proprjeta' de quo u tkun lesta tikkunsidra tixtri appartamnet bi qbil bejn il-partijiet;*

h. *Illi r-rikorrenti għandha ħamsin fil-mija tal-fond 179, Canadian Flats, fi Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa, għax missier l-esponenti offra lill-missier ir-rikorrenti biex jixtri ħamsin fil-mija tal-imsemmija proprjeta' miegħu għall-prezz ta' 1750 Lira Sterlina;*

i. *Illi l-esponenti qed tipproponi li kull familja tieħu appartament u t-tielet appartament jinbiegħ;*

j. *Għaldaqstant, il-kawża hija intempestiva u l-esponenti m'għandhiex tbati l-ispejjeż;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Il-Qorti

7. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) ittra ġudizzjarja (**Dok A** a fol 6 tal-proċess), u (b) ittra legali (**Dok B** a fol 7 tal-proċess);

8. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Anton Micallef u David Micallef;

9. Rat it-talba tal-attriċi magħmula waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Novembru 2021 sabiex jinħatar Perit sabiex fl-ewwel lok jiddikjara jekk il-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża humiex komodament diviżibbli kkunsidrat in-natura u l-istat ta' dawn il-proprjetajiet u jagħti wkoll il-valur tal-istess, u d-digriet ta' din il-Qorti illi permezz tiegħu laqgħet l-istess talba rikorrenti u nnominat lill-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku, a spejjeż proviżorjament tal-attriċi;

10. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Mary Anne sive Miriam Micallef;

11. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** prodott mill-atturi waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Marzu 2022[1], u rat ir-rapport minnu redatt u esebit a fol 34 *et seq* tal-proċess, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2022, u r-rapport addizzjonali minnu redatt u esebit a fol 64 *et seq* tal-proċess, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħmistax (15) ta' Marzu 2022. Iż-żewġ rapporti ġew konfermati bil-ġurament mill-Perit Tekniku waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Marzu 2022;

12. Rat it-talba tal-eredi tal-konvenut Anton Micallef magħmula permezz ta' rikors datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Marzu 2022 għal-leġitimazzjoni tal-atti stante l-mewt tal-istess konvenut, u d-digriet tagħha tal-għoxrin (20) ta' Mejju 2022 illi permezz tiegħu din il-Qorti laqgħet it-talba, b'dana illi l-atti ġew trasfużi f'isem Melina armla minn Anthony Micallef;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 30 *et seq* tal-proċess

13. Rat illi, waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Novembru 2022, il-konvenuti Melina Micallef u David Micallef talbu differiment stante li wħud mill-partijiet kienu qed jesploraw possibilta' ta' transazzjoni;

14. Rat l-affidavit tal-konvenut **David Micallef**, immarkat **Dok DM1** a fol 111 tal-proċess, u d-dokumenti **Dok DM2 sa Dok DM4** annessi miegħu;

15. Rat l-affidavit tal-konvenuta **Melina Micallef**, immarkat **Dok MM1** a fol 115 tal-proċess;

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Matthew Vassallo** in rappreżentanza ta' **ARMS Limited**, prodott mill-konvenuti waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Frar 2023[2], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok MV1** a fol 123 *et seq* tal-proċess, **Dok MV2** a fol 126-127 tal-proċess, **Dok MV3** a fol 128-129 tal-proċess; **Dok MV4** a fol 130 tal-proċess;

17. Rat illi l-konvenuta Miriam Micallef, minkejja illi mogħtija terminu illi fih setgħet tressaq il-provi tagħha[3], naqset milli tidher għas-seduti relattivi u milli tippreżenta provi, b'dana illi l-Qorti kienet kostretta tiddikjara l-provi tagħha magħluqa waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Ġunju 2023[4];

18. Semgħet it-trattazzjoni finali mir-rikorrenti u l-konvenuti David u Melina Micallef[5] waqt is-seduta tal-għaxra (10) t'Ottubru 2023;

19. Rat illi, wara illi kkonċediet lill-konvenuta Miriam Micallef terminu sabiex tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet finali[6], il-konvenuta Miriam Micallef naqset milli tagħmel dan fit-terminu lilha konċess;

20. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

---

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 120 *et seq* tal-proċess
[3] Vide l-verbal tas-seduta tal-ħdax (11) ta' Mejju 2023, a fol 134 *et seq* tal-proċess
[4] Vide l-verbal a fol 135 tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tat-trattazzjoni finali tinsab a fol 137 *et seq* tal-proċess
[6] Vide l-verbal a fol 136 tal-proċess

Konsiderazzjonijiet Legali

22. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qiegħda titlob id-diviżjoni tal-fond mertu tal-kawża, jew, fil-każ illi jirriżulta illi l-beni immobbli ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-istess fond;

23. L-Artikolu 496(1) tal-Kap 16 jgħid illi:

> *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.*

24. In oltre, imbagħad, l-Artikolu 515 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

> *Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.*

25. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[7]:

> *It-talba sabiex ġid immobbli miżmum minn għadd ta' sidien jinbiegħ b'liċitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prinċipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-liġi li titkellem dwar ġid komuni. Fost dawn il-prinċipji hemm dak li kull wieħed mis-sidien ta' ħaġa komuni għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-ġid in natura* [Art 502 tal-Kap 16]*, u l-*

[7] Rik Nru 814/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ G Mercieca, 9 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor. [Art 496 tal-Kap 16]

Għalhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wieħed mis-sidien jieħu (skont is-sehem tiegħu) biżżejjed mill-ġid komuni fil-kwalita' li dak il-ġid ikollu fil-waqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola [Ara App Ċiv 5.3.1954 fil-kawża fl-ismijiet *Baldacchino et vs Baldacchino*, Kollezz Vol XXXVIII.105] *u tikkwalifika bħala rimedju straordinarju fil-konfront tar-rimedju ordinarju tal-qasma in natura.* [App Ċiv 15.7.1969 fil-kawża fl-ismijiet *Rita Grech et vs Gużeppi Zammit et* (mhux pubblikata)] *Kemm hu hekk, l-artikolu 515 tal-Kap 16 ifisser f'liema ċirkostanzi għandha ssir.*

Għandu jibqa' dejjem meqjus li l-liċitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-ġid komuni ma jkunx jista' jinqasam mingħajr xkiel jew fejn ikun hemm xi ġid li l-ebda waħda mill-partijiet ma tkun tista' jew tkun trid tieħu għandha. Illi ngħad li l-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru bħala "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", filwaqt li "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu." [Ara, per eżempju, PA PS 27.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et*] *Il-kwestjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli* [App Ċiv 22.12.1948 fil-kawża fl-ismijiet *Xuereb et vs Dimech et* (Kollez Vol XXXIII.i.369] *fil-limiti hawn fuq imfissra.*

26. Din il-Qorti fl-ewwel lok tinnota illi kemm mir-risposta minnhom intavolata, kif ukoll mill-provi minnhom miġjuba, jidher illi l-konvenuti Melina Micallef u David Micallef m'humiex qegħdin joġġezzjonaw għall-bejgħ tal-proprjeta' mertu tal-kawża. Hija biss l-intimata Miriam Micallef illi qed toġġezzjona. Infatti, **Melina Micallef** issostni fl-affidavit tagħha, *"Illi Miriam dejjem oġġezzjonat illi dan il-post jinbiegħ minkejja li żewġi, ħuh u kuġintu riedu jbiegħu. Jiena wkoll tal-istess fehma."*[8] Hekk ukoll **David Micallef** jikkonferma, *"Il-problema illi aħna qatt ma oġġezzjonajna biex isir dan il-bejgħ imma kienet dejjem oħti li oġġezzjonat għal dan."*[9];

27. Mill-banda l-oħra, iżda, l-istess Miriam Micallef, minkejja illi debitament notifikata bir-rikors ġuramentat, u minkejja illi saħansitra anke intavolat risposta ġuramentata, naqset milli tattendi għas-seduti quddiem din il-Qorti, jew illi mill-inqas tinkariga rappreżentant legali sabiex jidher għan-nom tagħha wara illi l-Avukat tagħha rrinunzja għall-patroċinju tagħha, u naqset ukoll milli tippreżenta provi u/jew tagħmel nota ta' sottomissjonijiet jew trattazzjoni finali bis-sottomissjonijiet tagħha;

28. Din il-Qorti rat ukoll illi minkejja illi Miriam Micallef tgħid fir-risposta tagħha illi, *"okkupat bħala r-residenza tagħha l-appartament fit-tielet sular tal-blokka ta' appartamenti de quo"* u li hija *"għandha l-effetti personali tagħha kollha ġo l-appartament numru 3 fit-tielet sular tal-proprjeta' de quo"*, jirriżulta mill-atti illi hija effettivament ma tirrisjedix f'dan l-appartament, iżda f'indirizz ieħor, cioe l-indirizz fejn ġiet notifikata bir-rikors ġuramentat. In oltre, minkejja illi Miriam Micallef tgħid ukoll fir-risposta tagħha illi hija *"minn dejjem kienet u baqgħet disponibbli biex issir diviżjoni tal-fond in komproprjeta"*, naqset milli ġġib prova tal-istess, b'dana illi quddiem din il-Qorti ma nġabet l-ebda prova illi Miriam Micallef kienet disposta illi tipparteċipa f'xi diviżjoni tal-fond, anzi, għall-kuntrarju, din il-Qorti ngħatat l-impressjoni illi l-istess intimata ma kellha l-ebda interess f'dak illi jiġri mill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

[8] **Dok MM1** a fol 115 tal-proċess
[9] **Dok DM1** a fol 111 tal-proċess

29. Fil-każ odjern, il-Qorti rat illi l-Perit Tekniku Michael Lanfranco, maħtur minn din il-Qorti fit-termini tal-Artikolu 501 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ikkonkluda fir-rapport tiegħu illi[10]:

> *Dwar l-ewwel żewġ talbiet Attriċi, ikkunsidrat illi hemm erbgħa* (sic) *partijiet ta' din il-blokka u kif ukoll il-fatt li dawn iridu jinqasmu biss f'żewġ ċipep, dawn l-assi immobbiljari jistgħu jinqasmu f'żewġ ishma iżda, bi ħlas ta' ekwiparazzjoni kif indikat. F'dan ir-rigward l-esponent Perit Tekniku qed iħejji pjan ta' qasma fejn:*
>
> 1. *L-ewwel ġew imqassma ż-żewġ appartamenti li huma identiċi u cioe l-appartamenti 1 u 2 rispettivament;*
> 2. *Sussegwentement, ġew assenjati l-fond 178, Triq Birżebbuġa f'ċippa waħda u l-arja tal-blokka bil-potenzjal tagħha kif indikat fiċ-ċippa l-oħra.*[11]

30. Jirriżulta għalhekk illi l-Perit Tekniku huwa tal-opinjoni illi l-proprjeta' hija komodament diviżibbli kif isegwi[12]:

Porzjon A	
Flat 1	€ 160,000
Fond Nru 178	€ 120,000
Ekwiparazzjoni lil B	€ 42,500
Total	**€ 237,500**

Porzjon B	
Flat 2	€ 160,000
Arja	€ 35,000
Ekwiparazzjoni minn A	€ 42,500
Total	**€ 237,500**

[10] Vide paġna 2 tar-rapport tal-Perit Tekniku, a fol 147 tal-proċess
[11] Vide **Pjan ta' Qasma** fir-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 75 tal-proċess
[12] Vide tabelli a fol 76 tal-proċess

31. Hekk kif ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et vs Adam Sammut et***[13]:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt, dan ma jfissirx pero', illi Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Mejju, 1998 fil-kawża fl-ismijiet* **Grima v. Mamo et noe***). Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Ġunju, 1967, fil-kawża fl-ismijiet* **Giswarda Bugeja et v. Emanuele Muscat et***, Kollez. Vol. LI.I.389).*

32. Fil-każ odjern, din il-Qorti rat illi l-Perit Tekniku ippropona pjan ta' qasma; madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax is-segwenti:

(a) il-fatt illi l-partijiet kollha, għajr Miriam Micallef, qablu illi l-fond għandu jinbiegħ b'liċitazzjoni;

(b) il-fatt illi l-proprjeta' mhix ġdida, iżda proprjeta' antika, u li jagħmel aktar sens illi l-proprjeta' titwaqqa' u terġa' tinbena mill-ġdid, milli titranġa l-

[13] Rik Nru 1047/2014/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 17 ta' Marzu 2021

proprjeta' kif inhi. Ir-ritratti annessi mar-rapport tal-Perit Tekniku juru illi l-proprjeta' hija fi stat abbandunat u kemmxejn dilapidat[14], u l-Perit Tekniku jsostni fir-rapport tiegħu, kemm fir-rigward tal-proprjeta' bin-numru 178 kif ukoll fir-rigward tal-Flat 1 illi, *"Dan il-fond huwa imsaqqaf bil-konkos fl-intier tiegħu u huwa fi stat ħażin ta' manutenzjoni billi jidher li ilhu mitluq għal bosta snin. [...] Il-proprjeta' għandha diversi ħsarat strutturali li jistgħu jiġu rranġati. Il-finituri huma qodma u għandhom bżonn jinbidlu."*[15] Għalkemm il-Perit Tekniku ma ngħatax aċċess għall-Flat 2, huwa jgħid, *"l-esponent qiegħed jassumi li anki l-finituri tal-proprjeta' u l-kondizzjoni huma simili"*[16]. In oltre, il-Perit Tekniku, in kontro-eżami, jgħid illi, *"[...] [J]ekk per eżempju s-soqfa kollha jridu jinbidlu, ta' dan il-flat ħa jaffettwa l-valur. Għalhekk jiena għamilt dikjarazzjoni fis-sens illi [...] "l-esponenti qiegħed jassumi li l-finituri u l-kondizzjoni huma simili." Jiġifieri bażikament jekk huma ħafna agħar mill-oħra, ikollu jitnaqqas il-valur."* Mistoqsi jekk finanzjarjament jagħmilx aktar sens illi l-blokka tinbiegħ u terġa' tinbena, il-Perit wieġeb, *"Ovvjament dan ma kienx parti mill-inkarigu tiegħi, imma [...] meta inti ssemmi l-valur għola li nbidel iva, għax inti jekk twaqqa' l-blokka kollha, hemm iktar potenzjal biex wieħed idaħħal livell addizzjonali, anke stante li s-soqfa huma għoljin u dan iż-żmien jibnu bl-għaxar filati, allura forsi fejn jiena semmejt il-potenzjal tal-arja, fil-fatt jiena l-arja nkludejtha bħala unit separat, jekk jitwaqqa' kollu, jiddaħħal forsi xi flat ieħor."*;

(c) il-fatt illi, anke jekk għall-grazzja tal-argument il-proprjeta' tinqasam bejn ir-rikorrenti u l-konvenuti, u cioe f'żewġ ċipep, l-intimati xorta waħda ser jibqgħu fi stat ta' komunjoni bejniethom. L-intimati Anton Micallef u David Micallef għamluha ċara illi huma dan ma jixtiquhx, u l-problema tibqa' għalhekk mhux kompletament solvuta;

(d) il-fatt illi Miriam Micallef, minkejja illi oġġezzjonat għad-diviżjoni tal-fond b'risposta ġuramentata, ma ħadet l-ebda sehem attiv fil-proċeduri

[14] Vide ritratti a fol 77 *et seq* tal-proċess
[15] Vide fol 69 u fol 71
[16] Vide fol 73

odjerni, b'dana illi la attendiet għas-seduti miżmuma quddiem din il-Qorti, u lanqas ressqet xi prova u/jew għamlet sottomissjonijiet sabiex tissostanzja l-oġġezzjoni tagħha;

33. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi hija għandha tagħmel eċċezzjoni u tiddipartixxi mill-konklużjoni tal-Perit Tekniku, stante illi, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, fil-każ illi ssir diviżjoni kif proposta mill-Perit Tekniku, ser tirriżulta aktar ħsara milli ġid, u ser jiġu preġudikati l-interessi mhux tal-attriċi biss, iżda saħansitra anke ta' tnejn mit-tliet intimati. Li kieku l-intimata Miriam Micallef kellha verament raġuni valida illi għaliha kienet qed tippretendi illi l-fond ma jinbiegħx b'liċitazzjoni, u illi ssir diviżjoni, kienet mill-inqas tieħu sehem attiv fil-proċeduri odjerni, u/jew tressaq xi forma ta' prova illi tissostanzja dak illi hija qalet fir-risposta ġuramentata tagħha. Huwa minnu illi l-*giudizio dell'arte* espress mill-Perit Tekniku m'għandux jiġi skartat faċilment, iżda din il-Qorti hija konvinta illi l-konklużjonijiet peritali huma, meqjusa ċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami, irraġonevoli, u li l-via raġonevoli fil-każ odjern tikkonsisti fil-bejgħ tal-proprjeta' b'liċitazzjoni;

34. Madanakollu, din il-Qorti rat ukoll illi l-valur tal-proprjeta' mogħti mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu ma ġiex kontestat, u għalhekk hija sejra tadotta l-valur minnu mogħti, u cioe **mija u għoxrin elf Ewro (€120,000)** għall-fond numru 178, Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa, **mija u sittin elf Ewro (€160,000) kull wieħed** għall-Flat Nr 1 u Flat Nr 2, u **ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000)** għall-arja sovraposta għal *Canadian Flats*, 179, Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa, bħala l-valur reali tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

35. Finalment, din il-Qorti rat illi ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni sabiex l-istess bejgħ ikun miftuħ għal oblaturi estranei fit-termini tal-Artikolu 517 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant tqis illi t-talba tar-rikorrenti f'dan ir-rigward timmerita illi tiġi akkolta.

Decide

36. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) Fir-rigward tal-**ewwel talba**, tiddikjara illi l-fond numru 179, *Canadian Flats*, Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa ma jistax jinqasam bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur;

(ii) Konsegwentement **tiċħad it-tieni talba**, u **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-**ħames talba**;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** u tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-istess fond skont l-artikolu 516 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan bil-parteċipazzjoni ta' kwalunkwe mill-partijiet kif ukoll ta' oblaturi estranei;

(iv) **Tilqa' *in parte* r-raba' talba** u tordna illi r-rikavat mill-bejgħ jiġi maqsum bejn il-kontendenti skont l-ishma rispettivi tagħhom, u li l-ispejjeż tal-bejgħ b'liċitazzjoni jinqasmu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet;

Bl-ispejjeż tal-kawża jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur