PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1012/2021**

MARY ANN SIVE MARIANNA MASSA
U ŻEWĠHA
PASQUALE FERNANDO SIVE LEO MASSA
LI GĦANDHOM KARTA TAL-IDENTITA' NUMRU 616849M U 0064218L RISPETTIVAMENT

VS

BRIAN AZZOPARDI (KI 338273M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 12 t'April 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali sabiex tiġi ordnata d-diviżjoni tal-għalqa li tinsab f'area magħrufa bħala Ta' San Pawl Kuntent fi Triq Ħad Dingli, Rabat, Malta, liema għalqa tikkonfina mill-Majjistral ma' Dingli Road, mill-Grigal ma' Sqaq numru wieħed (1), u min-Nofsinhar ma' ġid tal-familja magħrufa bħala Tal-Fjuri, jew irjieħ oħra verjuri aktar korretti, skont il-porzjon illi jispetta lill-atturi u l-konvenut rispettivament;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat nhar il-ħmistax (15) t'Ottubru 2021, ir-rikorrenti **Mary Ann sive Marianna Massa et** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti atturi huma sid ta' terz indiviż tal-għalqa li tinsab f'area magħrufa bħala Ta' San Pawl Kuntent fi Triq Ħad-Dingli, Rabat, Malta, liema għalqa tikkonfina mill-Majjistral ma' Dingli Road, mill-Grigal ma' Sqaq numru wieħed u minn Nofsinhar ma' ġid tal-familja magħrufa bħala tal-fjuri jew irjieħ oħra verjuri aktar korretti bħala mhux sottoposta u mhux sovraposta għall-proprjeta' ta' terzi u għalhekk tinkludi l-arja relattiva u l-art sottoposta bħala libera u franka minn ċnus u minn piżijiet u drittijiet a favur terzi kemm reali u/jew personali bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha u li pjanta tagħha tinsab annessa u mmarkata Dok A;*

   b. *Illi l-intimat konvenut huwa sid ta' żewġ terzi indiviżi tal-istess għalqa;*

   c. *Illi l-istorja ta' din l-għalqa hija kif ġej:*

      Illi din l-għalqa kienet tappartjeni lil wirt tal-ġenituri tar-rikorrenti Mary Ann sive Marianna Massa, Saviour u Rosa Maria konjuġi Brincat;

      Li huma kienu sitt aħwa u kollha kienu wirtu din l-għalqa f'sehem ta' wieħed minn sitta (1/6) kull wieħed;

      Li erbgħa minn ħutha biegħu sehemhom lill-intimat permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Mejju 2018 Atti Nutar Dottor Tiziana Maria Refalo u għalhekk l-intimat ġie li għandu erbgħa minn sitta (4/6) cioe żewġ terzi (2/3) ta' din l-għalqa;

      Li oħt ir-rikorrenti Mary Anne Massa, Fransina Abela, biegħet lir-rikorrenti sehemha cioe s-sest indiviż (1/6) lir-rikorrenti permezz ta'

kuntratt tas-17 ta' Marzu 2021 Atti Nutar Dottor Joanne Cassar u għalhekk ir-rikorrenti ġie li għandhom terz (1/3) indiviż ta' din l-għalqa;

Dawn il-kuntratti jinsabu annessi u markati *<u>Dok B</u>* *u* *<u>Dok C</u>* *rispettivament;*

d. *Illi l-intimat qabad u għamel l-għalqa de quo tiegħu tant li għalaq l-aċċess għal din l-għalqa lill-atturi billi għamel ċangun mal-bieb li jagħti għal dan ir-raba' minn naħa ta' ġewwa biex b'hekk l-atturi ma jidħlux; neħħa l-ħajt li kien jifred din l-għalqa mill-proprjeta' tiegħu u anke xi kmamar li kienu fl-istess għalqa u anke ħammel l-istess għalqa tant li l-atturi kellhom jintavolaw mandat ta' inibizzjoni biex iwaqqfu lill-intimat milli jissokta bix-xogħolijiet u biex jagħti aċċess għal tali għalqa lir-rikorrenti atturi. Tali mandat ta' inibizzjoni ġie milqugħ fid-29 ta' Settembru 2021 u qed jiġi esebit bħala Dok D: Digriet mandat ta' inibizzjoni numru 918/2021 FDP;*

e. *Illi l-atturi anke interpellaw lill-intimat permezz ta' protest sabiex l-intimat jagħti aċċess lill-atturi għal tali għalqa, biex l-intimat ma jkomplix jagħmel xogħolijiet fl-istess għalqa mingħajr il-kunsens tal-atturi, u sabiex issir tali diviżjoni, iżda l-attur baqa' inadempjenti:* *<u>Dok E</u>* *kopja legali tal-protest tat-18 ta' Mejju 2021;*

f. *Illi l-atturi huma tal-umli fehma li l-proprjeta' hawn fuq deskritta tista' tiġi komodament diviżibbli u dan kif jirriżulta mis-survey li sar mill-Perit Hector Zammit kif inkarigat mill-atturi –* *<u>Dok F</u>* *kopja ta' dan is-survey u pjanta ta' kif kienet tali għalqa qabel ma l-intimat qabad (Dok A) u mingħajr il-kunsens tal-ko-proprjetarji l-oħra neħħa l-kmamar l-oħra li kien hemm fl-istess għalqa;*

g. *Illi l-atturi ma jixtiqux jibqgħu aktar in komunjoni mal-konvenut u jixtieqi jitolbu d-diviżjoni tal-koproprjeta' hawn fuq imsemmija;*

h. *Illi l-atturi jafu li l-parti fejn hemm il-kmamar għandha aktar valur mill-parti tal-istess għalqa fejn ma hemmx kmamar u għalhekk jeħtieġ fl-*

umli fehma tagħha li ssir stima ta' kull terz indiviż tal-istess għalqa kif ukoll li jiġi stabbilit li l-parti hekk assenjata ma jkollhiex problema mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tingħata aċċess għal dik il-parti hekk assenjata;

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

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

i. Tiddikjara li l-atturi huma sid ta' terz indiviż tal-għalqa kif hawn fuq deskritta filwaqt li l-intimat huwa sid taż-żewġ terzi indiviżi tal-istess għalqa;

ii. Tordna d-diviżjoni tal-immobbli fuq imsemmija skond il-porzjon li l-atturi u l-konvenut għandhom cioe dak ta' terz indiviż favur l-atturi u żewġ terzi indiviżi favur il-konvenut;

iii. Tinnomina perit tekniku sabiex (a) jagħmel il-konfini tal-istess għalqa u taħt is-sorveljanza tiegħu jsiru l-posti jew ċint skond il-każ; (b) jagħmel stima ta' kull terz indiviż stante li parti minn tali għalqa fiha l-kmamar u tista' tkun tiswa aktar stante li għandha l-kmamar ġo fiha; u jħejji pjan ta' diviżjoni tal-istess raba'; u (c) jiddikjara jekk l-Awtorita' tal-Ippjanar tagħtix aċċess għal dik il-parti jekk assenjata fejn dan ikun applikabbli;

iv. Tordna li s-sehem ta' kull parti jitla' bil-polza u f'każ li t-terz spettanti lill-atturi ma jkunx dik il-porzjoni li fiha l-kmamar, tordna lill-intimat jgħaddi lill-atturi d-differenza fil-prezz tal-istess porzjoni jekk ikun il-każ u l-istess jagħmlu l-atturi kemm-il darba jiġi assenjat lilhom it-terz indiviż tal-għalqa fejn hemm dawn il-kmamar;

v. Tinnomina Nutar sabiex jirċievi u jippubblika l-att opportun u kuratur għal eventwali kontumaċi;

vi. *Tordna lill-intimat konvenut sabiex ma jagħmel ebda xogħolijiet fl-istess għalqa sakemm issir tali diviżjoni u assenjazzjoni u sabiex jagħti aċċess għall-istess għalqa lill-atturi sakemm issir tali diviżjoni u assenjazzjoni u dan fit-termini tal-mandat ta' inibizzjoni numru 918/2021;*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-18 ta' Mejju 2021 protest numru 2021/21 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 918/2021 FDP kontra l-konvenut;

4. Permezz ta' digriet mogħti fl-erbgħa (4) ta' Novembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, disgħa (9) ta' Diċembru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-intimat, illi ngħata għoxrin (20) jum biex jirrispondi skont il-liġi;

5. Permezz ta' risposta datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022, l-intimat **Brian Azzopardi** eċċepixxa:

   a. *Illi in kwantu għall-provenjenza tal-ishma rispettivi tal-partijiet fl-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri hemm qbil. Ulterjorment, jiġi dikjarat li l-esponent ukoll ma jridx jibqa' in komunjoni ma' l-atturi;*

   b. *Illi l-esponenti jirrispinġi bil-qawwa kollha l-allegazzjonijiet tal-atturi li hu b'xi mod jew ieħor "għamel l-għalqa de quo tiegħu" u jirrileva li l-materji lamentati minnhom fir-rikors ġuramentat promotur ma humiex minnhom;*

   c. *Illi l-għalqa in kwistjoni mhix komodament diviżibbli kif mistqarr mill-atturi stess fis-sitt (6) premessa tagħhom, dan billi – kif l-atturi stess jirrikonoxxu fit-tmien (8) premessa tagħhom – l-għalqa għandha kmamar li ma jistgħux jinqasmu u li tajjeb jingħad ilhom eżistenti sa minn qabel is-sena 1969. Konsegwentement, l-esponent huwa tal-fehma li ai termini tal-Artikolu 515 tal-Kodiċi Ċivili, stante li l-art mertu ta' din il-kawża ma tistax tiġi maqsuma bla xkiel u bla ħsara u ma tistax issir tpattija ma' beni in komun, l-art de quo għandha tinbiegħ*

b'liċitazzjoni sabiex jinqasam ir-rikavat u dan bl-esklużjoni ta' oblaturi estranei;

d. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi jonqsu milli jsemmu li l-għalqa in kwistjoni tinsab adjaċenti proprjeta' li tappartjeni esklussivament lill-esponenti;*

e. *Illi in kwantu għat-tielet (3) talba attriċi, din l-Onorabbli Qorti hi prekluża milli tagħti ordnijiet fil-konfront tal-Awtorita' tal-Ippjanar billi l-istess Awtorita' mhix parti f'dawn il-proċeduri;*

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

6. B'digriet mogħti minn din il-Qorti waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Frar 2022, ġie maħtur il-Perit Arkitett David Pace bħala Perit Tekniku sabiex jisma' l-provi u jiddetermina jekk ir-raba' in kwistjoni hix komodament diviżibbli b'żewġ terzi (2/3) u terz (1/3) u jagħmel valutazzjoni tal-art kollha, bi spejjeż jinqasmu provviżorjament bin-nofs bejn il-partijiet.

Il-Qorti

7. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Mary Anne sive Marianna Massa et**, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) pjanta tal-għalqa mertu tal-kawża odjerna (**Dok A** a fol 6 tal-proċess); (b) kuntratt t'akkwist tal-partijiet (**Dok B** a fol 7 *et seq* tal-proċess u **Dok C** a fol 16 *et seq* tal-proċess); (c) mandat t'inibizzjoni numru 918/2021 FDP (**Dok D** a fol 37 *et seq* tal-proċess); (d) kopja tal-protest li għamlu l-atturi kontra l-intimat (**Dok E** a fol 44 tal-proċess); (e) *survey* tal-istess għalqa bi pjan ta' qasma (**Dok F** a fol 46 tal-proċess);

8. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Brian Azzopardi**;

9. Reġgħet rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Frar 2022, illi permezz tiegħu, laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex jiġi allegat il-Mandat t'Inibizzjoni numru 918/2021 FDP fl-ismijiet premessi;

10. Reġgħet rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Frar 2022 illi permezz tiegħu ġie maħtur il-Perit Arkitett David Pace bħala Perit Tekniku sabiex jisma' l-provi u jiddetermina jekk ir-raba' in kwistjoni hijiex komodament diviżibbli b'żewġ terzi (2/3) u terz (1/3) u jagħmel valutazzjoni tal-art kollha;

11. Rat in-nota tal-atturi datata disgħa u għoxrin (29) t'April 2022 illi permezz tagħha ppreżentaw l-affidavits tagħhom, **Dok MM(ii)** a fol 62 *et seq* tal-proċess u **Dok MM(i)** a fol 73 *et seq* tal-proċess;

12. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku David Pace** ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa (9) ta' Diċembru 2022 u debitament maħluf *seduta stante* nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2023, a fol 145 *et seq* tal-proċess;

13. Rat in-nota tar-rikorrenti datata tnejn (2) ta' Marzu 2023 illi permezz tagħha l-intimat għamel xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Tekniku David Pace**, prodott miż-żewġ partijiet in eskussjoni, waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Marzu 2023[1];

15. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku David Pace mill-atturi permezz ta' nota ppreżentata nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023, a fol 242 *et seq* tal-proċess;

16. Rat ir-risposta tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lilu mir-rikorrenti, a fol 253-256 tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament tal-Perit Tekniku prodott mir-rikorrenti in eskussjoni waqt is-seduta tal-erbgħa (4) t'April 2023[2];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 231 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 264 *et seq* tal-proċess

18. Rat id-digriet mogħti minnha stess nhar il-wieħed u għoxrin (21) t'April 2023, illi permezz tiegħu ċaħdet it-talba tar-rikorrenti magħmula b'rikors tat-tlieta (3) t'April 2023 sabiex tiġi awtorizzata korrezzjoni fit-talbiet tagħhom ai termini tal-Artikolu 175(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

19. Rat id-digriet mogħti minnha stess nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023 illi permezz tiegħu ċaħdet it-talba tar-rikorrenti magħmula b'rikors tat-tmienja u għoxrin (28) t'April 2023 sabiex jappellaw mid-digriet tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2023;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata ħmistax (15) ta' Diċembru 2023, a fol 293 *et seq* tal-proċess;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut datata ħamsa (5) ta' Frar 2024, a fol 303 *et seq* tal-proċess;

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

23. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

24. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu d-diviżjoni tar-raba' mertu tal-kawża. L-intimat jaqbel mar-rikorrenti illi l-partijiet m'għandhomx jibqgħu fi stat ta' komunjoni, iżda qiegħed jikkontendi illi l-istess raba' mhix komodament diviżibbli, u li għandha għalhekk tinbiegħ b'liċitazzjoni bl-esklużjoni t'oblaturi estranei;

25. 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.

26. 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.

27. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[3]:

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-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-*

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

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 tiegħu 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.*

A. <u>Ir-Rapport tal-Perit Tekniku</u>

28. Il-Perit Tekniku beda billi sema' x-xhieda tal-**Perit Hector Zammit**[4], illi kkonferma r-rapport immarkat **Dok HZ1** a fol 157 *et seq* tal-proċess bħala rapport redatt minnu stess. Huwa jikkonferma illi l-pjanta annessa mar-rapport a fol 161 tal-proċess tifforma parti mill-applikazzjoni intavolata bin-numru PA 3257/16, u li huwa kien għamel proposta ta' qasma, murija f'**Dok AM3** (a fol 164 tal-proċess) **u AM4** (a fol 165 tal-proċess), bid-differenza hija illi **Dok AM3** tinkludi fiha xi kmamar illi llum m'għadhomx jeżistu, filwaqt illi **Dok AM4** juri s-sitwazzjoni preżenti tar-raba'. Il-Perit Zammit jispjega illi fil-pjan tiegħu huwa ħalla l-kmamar illi jeżistu llum fil-porzjon tar-rikorrenti,

[4] A fol 149-150 tal-proċess

billi l-kmamar li twaqqgħu ngħataw bħala arja lill-intimat biex jibniha f'parti oħra fl-art tiegħu. Huwa jsostni illi, *"F'dan il-każ ma naqbilx illi l-oqsma m'humiex ta' valur indaqs għaliex il-kmamar li kien hemm ma għadhomx jeżistu u kienu kmamar li minnhom ir-rikorrenti kellhom sehem. Għalhekk ħassejt li l-kmamar ma nagħtihomx valur għax dik tal-kamra eżistenti kienet ippariġġjata mill-arja tal-kmamar li tneħħew għal gwadann tal-intimat. Il-kmamar ma qiesthomx fil-valur u qsamt bħala art biss mingħajr strutturi."*[5];

29. Il-Perit Tekniku sema' wkoll ix-xhieda bil-ġurament ta' **Roderick Livori** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**[6], illi kkonferma illi s-Sinjura Alessandra Ruggier kienet intavolat l-applikazzjoni numru PA 3257/16 (a fol 171 *et seq* tal-proċess) u ddikjarat li kienet l-unika sid tas-sit kollu, sabiex, *inter alia*, il-ħajt tat-triq jitressaq 'il ġewwa u l-istess ħajt jiżdied fl-għoli. Jgħid illi ġie nnutat illi meta sar id-DPAR, saret kundizzjoni illi jinħareġ *non-executable permit* bil-kundizzjoni illi l-permess finali jinħareġ wara li l-applikant jissottometti evidenza fotografika illi kwalunkwe ħitan, strutturi u *accretions* oħra mhux koperti bil-permess, jitneħħew, u cioe dawk f'dok 147b (a fol 184 tal-proċess). Eventwalment jirriżulta illi l-*accretions* fil-fatt tneħħew (dok 197a a fol 185 tal-proċess). Ix-xhud ikompli jgħid illi ġiet sottomessa wkoll applikazjoni oħra, PA 9850/18 (**Dok RL2** a fol 192 *et seq* tal-proċess), għal sanzjonar ta' diversi xogħolijiet u tqegħid ta' konkos fuq passaġġ antik. Ix-xhud jikkonferma illi kmamar illi nbnew qabel l-1967 setgħu jibqgħu, pero dawk ta' wara ma setgħux sakemm mhux koperti bil-permess. Jikkonferma wkoll illi l-intimat ma talabx sabiex jissanzjona l-kmamar illi sussegwentement tneħħew;

30. Finalment, il-Perit Tekniku sema' x-xhieda bil-ġurament tal-konvenut **Brian Azzopardi**, illi, *inter alia*, kkonferma illi huwa kien applika sabiex jibni l-ħajt tas-sejjieħ tat-triq li kien waqa', u li kellu jneħħi xi strutturi bil-pjanċi illi kienu hemm illegalment qabel seta' joħroġ il-permess biex jinbena l-ħajt. Qal ukoll illi hemm binja mal-ġenb tal-isqaq li tikkonsisti f'kamra żgħira u oħra iżgħar fuqha illi huma antiki u fi stat perikoluż, iżda mibnija b'mod legali.

[5] A fol 150 tal-proċess
[6] A fol 151-152 tal-proċess

Huwa ddikjara illi kien is-sid fl-applikazzjoni u ma kienx informa lill-komproprjetarji l-oħra li kien waqa' l-ħajt għaliex kien taħt l-impressjoni illi ser ibigħulu sehemhom. Ix-xhud qal illi ma kienx qabel mal-pjan ta' qasma propost mir-rikorrenti għaliex il-kmamar kienu żammewhom huma. Da parti tiegħu, huwa kien issuġġerixxa illi l-art tinqasam f'sitt porzjonijiet illi jittellgħu bil-polza, iżda ma kienx hemm qbil għaliex kien ser jirriżulta illi l-porzjonijiet tar-rikorrenti u oħtha kienu ser ikunu wieħed f'kull tarf, u mhux ħdejn xulxin. Dwar il-fatt illi neħħa strutturi illi kienu mibnija b'mod illegali, il-konvenut stqarr illi huwa ma kienx qal lill-komproprjetarji illi sejjer ineħħi l-istrutturi sabiex ma jneffaqhomx flus;

31. Wara li qies ix-xhieda minnu miġbura u d-dokumenti esebiti quddiemu, il-Perit Tekniku kkonkluda illi[7]:

a. L-intimat applika għal permess u esegwixxa xogħol fuq art li ma kinitx tiegħu, xogħol illi kien jinkludi qlugħ ta' siġar u twaqqiegħ ta' strutturi;

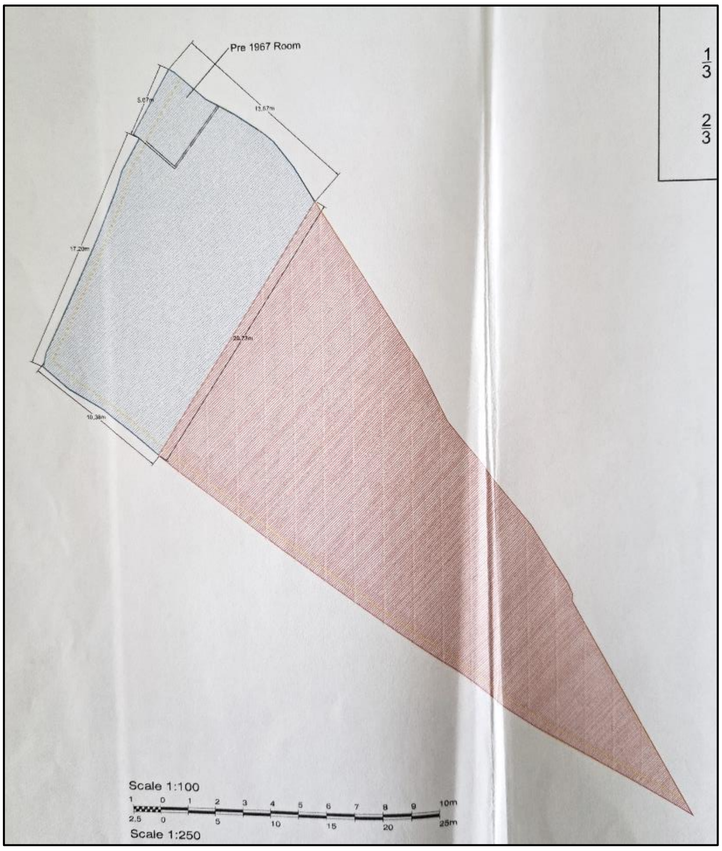
b. Waqt illi l-qasma trid twassal sabiex kemm jista' jkun il-partijiet jingħataw parti minn kollox skont is-sehem rispettiv tagħhom, sehem l-intimat għandu idealment ikun f'dik il-parti li tmiss mal-proprjeta' tiegħu matul il-konfini tax-Xlokk. Dan, iżda, ifisser illi filwaqt illi huwa possibbli illi sehem l-intimat mir-raba' jingħata fil-parti tal-għalqa li tmiss mal-proprjeta' tiegħu, il-bini li fadal fuq il-post ma jistax jinqasam bl-istess mod, għaliex isirlu aktar ħsara milli ġid;

c. Għaldaqstant huwa ppropona illi, a bażi tal-proposta maħruġa mill-Perit Hector Zammit inkarigat mir-rikorrenti:

    i. Ir-raba' tinqasam skont **Dok AM4** a fol 165 tal-proċess, hawn taħt riprodotta għal referenza faċilitata, b'dana illi l-valur tar-raba' kollu huwa fis-somma ta' €29,535, filwaqt illi l-valur tal-ishma rispettivi tal-partijiet huma ta' €9,845 sehem ir-rikorrenti u €19,690 sehem l-intimat;

[7] A fol 146-147 tal-proċess

ii. Il-bini, illi ġie stmat mill-Perit Tekniku fis-somma ta' €60,000, jibqa' tar-rikorrenti stante illi jinsab fil-parti tar-raba' illi tingħata lir-rikorrenti, illi jħallsu s-somma ta' €40,000 lill-intimat f'ekwiparazzjoni;



B. <u>Il-Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar il-Pjan tal-Qasma propost mill-Perit Tekniku</u>

32. Hekk kif ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et vs Adam Sammut et***[8]:

> *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*

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

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).*

33. Il-partijiet mhumiex jaqblu mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, u dan għal raġunijiet diversi kif isegwi:

- Fuq naħa waħda, ir-rikorrenti jsostnu illi mhux talli huma m'għandhomx jiġu mġiegħla jħallsu ekwiparazzjoni lill-intimat għal sehmu mill-bini fir-raba', iżda talli għandu jkun l-intimat illi jħallas ekwiparazzjoni lir-rikorrenti, stante illi kien hu illi, mingħajr il-kunsens tagħhom u meta kien ben konxju tal-fatt illi ma kienx l-uniku sid tal-art in kwestjoni, iddeċieda illi jwaqqa' l-kmamar illi kienu jinstabu fl-għalqa, b'tali mod illi għamel gwadann sostanzjali għaliex seta' jħawwel is-sigar u jerġa' jtella ħajt tas-sejjieħ u bi preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti illi tilfu sehemhom minn dak illi kien dovut lilhom minn dawn l-erba' kmamar illi twaqqgħu;

- Fuq in-naħa l-oħra, il-konvenut jibqa' jsostni illi r-raba' mhix komodament diviżibbli gialadarba r-rikorrenti qed jopponu illi jkun

hemm ekwiparazzjoni favorih, b'dana illi jeħtieġ għalhekk illi l-proprjeta' tinbiegħ b'liċitazzjoni sabiex jinqasam ir-rikavat, u dan bl-esklużjoni ta' oblaturi estranei;

34. Hekk kif diġa senjalat il-Qorti aktar 'il fuq, il-bejgħ b'liċitazzjoni huwa l-eċċezzjoni u mhux ir-regola. Hija d-diviżjoni illi hija r-rimedju ordinarju, filwaqt illi l-bejgħ b'liċitazzjoni hija r-rimedju straordinarju. Din il-Qorti rat kemm il-proposta tal-Perit Hector Zammit illi kien inkarigat *ex parte*, kif ukoll il-proposta tal-Perit Tekniku minnha stess inkarigat, u tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

   a. L-ewwelnett, huwa l-intimat stess illi jikkonferma illi huwa applika sabiex jagħmel xi xogħol fir-raba' u ddikjara illi huwa sid ir-raba', meta effettivament huwa kellu sehem biss mir-raba'. Dan ix-xogħol kien jinkludi wkoll it-twaqqiegħ ta' numru ta' kmamar illi kienu jinsabu fir-raba' fiż-żmien meta applika għall-permessi ta' żvilupp. Din il-Qorti iżda tqis illi l-kawża odjerna hija kawża għal diviżjoni tar-raba', u mhux kawża għal danni ċivili, b'dana illi din il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar min għandu jieħu xiex b'tali mod illi tippenalizza jew tiċċensura lill-intimat għall-aġir tiegħu u tagħtih sehem inqas daqslikieku qed iġġiegħlu jagħmel tajjeb għal danni minnu kkawżati lir-rikorrenti;

   b. It-tieni nett, il-linja ta' mistoqsijiet magħmula lill-Perit Tekniku mir-rikorrenti tat lill-Qorti x'tifhem illi huma qed jikkontendu illi għalkemm il-bini illi twaqqa' kien mibni b'mod illegali, tali bini seta' ġie sanzjonat, b'dana illi kien ikollhom valur ikbar f'bini fir-raba'. Apparti l-fatt illi din hija ipotesi da parti tar-rikorrenti illi l-Qorti mhix f'pożizzjoni illi tirrikonoxxi bħala stat ta' fatt, il-Qorti rat illi l-Perit Tekniku, mistoqsi in eskussjoni jekk jaqbilx illi li kieku l-konvenut għażel li jissanzjona dawn il-kmamar il-permess kien jinħareġ xorta u għalhekk il-konvenut ma kellux għalfejn iwaqqa' l-kmamar kif effettivament għamel, wieġeb, *"Għalkemm l-intimat seta' applika sabiex jissanzjona dana ma jfissirx li tali applikazzjoni kienet ser tintlaqa'. L-intimat ġie ordnat ineħħi l-kmamar kollha, u mhux uħud minnhom biss. Dan ifisser illi l-Bord qies li kienu*

illegali. Li kieku kienu legali skond kif qed jiġi allegat, il-Bord kien jippermetti li jitħallew, kif għamel għal kmamar mibnija qabel l-1967. Għalhekk ma jistax jingħad li l-istrutturi li tneħħew kellhom valur minħabba illi ġie allegat illi "il-permess kien joħroġ xorta". Għaldaqstant l-esponent ma jidhirlux illi għandu jipprova jagħtihom valur."[9] Ikompli jixhed ukoll il-Perit Tekniku in eskussjoni, *"[I]l-Bord kellu l-applikazzjoni quddiemu. Wara li ra kollox, alright irriżulta lill-Bord, il-Bord jew il-Case Officer, meta raw id-dokumenti prodotti, alright, waslu għal konklużjoni jew biex tgħid hekk, il-Case Officer għamel rakkomandazzjoni, illi dawk il-kmamar ma kienux legali skont il-policies tal-Planning Authority, jiġifieri allura biex jiġi sanzjonati kellhom bżonn applikazzjoni.* ***Ma jfissirx pero illi jekk tkun saret applikazzjoni tas-sanzjonar il-permess kien joħroġ awtomatikament****."*[10] Jirriafferma l-istess għat-tielet darba meta jixhed, *"Li nista' ngħid Sur Imħallef, li seta' japplika biex jiġi issanzjonat pero minn dak li qed nara, li kieku applika biex jissanzjona, il-possibilta', il-probabilita' kienet illi jiġi rrifjutat. Għax il-Bord a priori ddeċieda illi dawn ma setgħux jibqgħu."*[11] u *"Il-bord, il-każ seta' japplika biex jiġi sanctioned pero ladarba nerġa' ngħid il-Bord iddeċieda minnu nnifsu illi meta ra d-dokumenti dawk għalih l-istrutturi kienu illegali, ħeqq issa opinjoni tiegħi kif qed titlobni int, il-probabilita' kienet tkun illi it-talba għas-sanction ma kienx jiġi milqugħ."*[12] Fid-dawl ta' din ix-xhieda, din il-Qorti ma tistax b'konvinċiment morali taqbel mar-rikorrenti in kwantu jsostnu illi huma tilfu sehem mill-kmamar mibnija b'mod illegali meta l-konvenut waqqagħhom sabiex jinħariġlu l-permess. Dan kemm peress illi m'għandhom l-ebda garanzija illi li kieku huwa applika sabiex jissanzjonahom, kienu ser jiġu sanzjonati, u anke peress illi la kienu mibnija bla permess, l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet ser titlob illi tali kmamar jitwaqqgħu, irrispettivament jekk l-ordni ngħatatx dakinhar illi applika l-konvenut għall-permess sabiex jagħmel ix-xogħol fir-raba' jew snin wara. Din il-Qorti hija tal-fehma għalhekk illi

[9] A fol 253 tal-proċess
[10] A fol 272 tal-proċess, emfasi ta' din il-Qorti.
[11] A fol 275 tal-proċess
[12] A fol 276 tal-proċess

ma tistax għalhekk toqgħod fuq is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward;

c. Fit-tielet lok, din il-Qorti ma tistax taqbel mal-konvenut illi r-raba' mhix komodament diviżibbli, gialadarba huwa evidenti illi hemm soluzzjoni sabiex issir id-diviżjoni mingħajr ma wieħed imur għall-bejgħ b'liċitazzjoni. Huwa evidenti min-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut illi huwa qiegħed jipprova jirkeb il-karru tar-rikorrenti, billi jittenta jikkonvinċi lill-Qorti li gialadarba r-rikorrenti mhumiex jaqblu mal-ekwiparazzjoni, hija għandha tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni. Din il-Qorti, iżda, ma taqbilx. Mill-assjem tal-provi jidher illi l-konvenut ilu sa minn qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna jippretendi drittijiet fuq ir-raba' illi huwa ma kellux, meta daħal fir-raba' u għamilha tiegħu minkejja illi huwa kellu biss sehem minnha. Issa qiegħed javvanta t-teżi illi r-raba' għandha tinbiegħ b'liċitazzjoni ad esklużjoni t'oblaturi estranei, b'dana illi għalhekk ikollu l-opportunita' illi jixtri sehem ir-rikorrenti huwa stess. Din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi jidher illi r-rikorrenti għadhom jixtiequ jirritjenu sehem mir-raba' mertu tal-kawża odjerna. Se mai, jekk wara illi tingħata sentenza r-rikorrenti jiddeċiedu illi jbiegħu sehemhom lill-konvenut, huma fil-liberta' illi jagħmlu dan jekk hekk jixtiequ. Ai fini ta' din il-kawża, iżda, fejn jirriżulta b'mod ċar illi tista' ssir id-diviżjoni bla xkiel u bla ħsara, din il-Qorti ma tarax illi għandha tirrikorri għar-rimedju straordinarju ta' bejgħ b'liċitazzjoni;

d. Finalment, din il-Qorti qed tikkonsidra wkoll il-fatt illi ħadd mill-partijiet ma talab il-ħatra ta' periti perizjuri, u dan anke wara illi r-rikorrenti kienu saħansitra rriservaw id-dritt tagħhom illi jitolbu tali ħatra. Il-Qorti qiegħda għalhekk tikkonkludi illi l-partijiet qed jaqblu mal-valutazzjoni tar-raba' u tal-kmamar fir-raba' mogħtija mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu.

C. <u>Il-Pjan tal-Qasma</u>

35. Ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku huma konklużjonijiet raġjonevoli, u li hija għandha tadotta l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku u tagħmilhom tagħha, b'dana illi tordna illi ssir id-diviżjoni skont kif indikata fil-pjanta **Dok AM4** a fol 165 tal-proċess, u ssir l-assenjazzjoni kif isegwi:

- **Ir-rikorrenti jiġu assenjati l-parti mmarkata bil-kulur blu, u l-kmamar illi jinsabu fl-istess parti;**

- **Il-konvenut jiġi assenjat il-parti mmarkata bil-kulur aħmar;**

- **Ir-rikorrenti jgħaddu lill-konvenut is-somma ta' €40,000 rappreżentanti ekwiparazzjoni għal sehmu mill-kmamar fil-porzjon assenjat lilhom.**

Spejjeż Ġudizzjarji

36. F'dawk illi huma spejjeż ġudizzjarji, din il-Qorti rat illi l-ispejjeż tal-mandat t'inibizzjoni diġa ġew dikjarati a kariku tal-intimat, skont id-deċiżjoni ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2021[13], u għalhekk din il-Qorti mhix sejra tagħti deċiżjoni f'dan ir-rigward;

37. F'dawk illi huma l-ispejjeż ġudizzjarji l-oħra, din il-Qorti hija tal-fehma illi minkejja illi l-partijiet qablu illi kellha ssir id-diviżjoni, kien unikament per kawża tal-aġir tal-konvenut illi r-rikorrenti kellhom jintavolaw il-kawża odjerna, u dan stante illi l-konvenut kien qiegħed jaġixxi lil hinn mid-drittijiet tiegħu u r-rikorrenti ma setgħux jieħdu ċans jistennew illi jaslu għal ftehim mal-konvenut biex issir diviżjoni bonarja meta d-drittijiet tagħhom qua komproprjetarji kienu qed jiġu preġudikati. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi

[13] Ara fol 47 *et seq* tal-atti tal-mandat t'inibizzjoni 918/2021 FDP allegati mal-atti tal-kawża odjerna

ma jkunx ġust illi r-rikorrenti jbatu spejjeż ġudizzjarji, u sejra tordna illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu interament mill-konvenut.

Decide

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

(i) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut in kwantu mhux kompatibbli ma' din is-sentenza;

(ii) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet u s-sitt talbiet tar-rikorrenti stante illi ġew sorvolati fil-mori tal-kawża;

(iii) **Tilqa'** l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-atturi huma sidien ta' terz indiviż (1/3) tal-għalqa mertu tal-kawża odjerna, filwaqt illi l-intimat huwa sid ta' żewġ terzi indiviżi (2/3) tal-istess għalqa;

(iv) **Tilqa'** t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna d-diviżjoni tal-immobbli skont kif deskritt fil-parti *"C. Il-Pjan tal-Qasma"* f'din is-sentenza;

(v) **Tiċħad** ir-raba' talba tar-rikorrenti, u tordna illi l-porzjonijiet jiġu assenjati lill-partijiet rispettivi skont kif deskritt fil-parti *"C. Il-Pjan tal-Qasma"* f'din is-sentenza;

(vi) **Tilqa'** l-ħames talba tar-rikorrenti u tinnomina lin-Nutar Dr Margaret Haywood sabiex tirċievi u tippubblika l-att ta' diviżjoni u assenjazzjoni fit-termini ta' din id-deċiżjoni, u tinnomina lil Dr. Josette Grech bħala kuratur deputat sabiex tirrappreżenta lill-partijiet fl-att ta' diviżjoni u assenjazzjoni fl-eventwalita' ta' kontumaċja ta' xi wieħed mill-partijiet;

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a kariku tal-intimat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Amanda Zerafa
Deputat Reġistratur