PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **653/2021**

JOSEPH ZERAFA (KI 504258M)

vs

ROSANNE DEMANUELE (KI 297954M)
JOAN SIVE JANE ZAHRA (KI 438155M)
GEORGE ZERAFA (KI 493056M)
MICHAEL ZERAFA (KI 671962M)

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex tiġi ordnata d-diviżjoni, jew awtorizzat il-bejgħ b'liċitazzjoni, tal-art xagħri ta' kejl ta' cirka 13,107mk, liema kejl ma jinkludix il-kejl tat-triq asfaltata, formanti parti mix-Xagħra tax-Xatba, jew ta' Sruġ sive ta' Borom sive tal-Ħawlija kontrada tas-Sruġ, fl-Imtaħleb, limiti tar-Rabat, Malta;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fil-ħamsa (5) ta' Lulju 2021, ir-rikorrent **<u>Joseph Zerafa</u>** ippremetta:

    a. *Illi l-partijiet huma lkoll komproprjetarji f'sehem ta' 1/5 kull wieħed tal-art xagħri tal-kejl ta' cirka 13,107 metri kwadri, liema kejl ma jinkludix il-kejl tat-triq asfaltata, formanti parti mix-Xagħra tax-Xatba, jew ta' Sruġ sive ta' Borom sive tal-Ħawlija kontrada tas-Sruġ, fl-Imtaħleb limiti tar-Rabat, liema art hija delinjata fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok A;*

    b. *Illi din il-proprjeta' kienet iddevolviet fuq il-partijiet mingħand il-ġenituri tagħhom Carmel Zerafa u Francesca sive Frances Zerafa, u dan permezz tat-testment unica carta tal-20 ta' Ġunju 2001 fl-Atti tan-Nutar Herbert Cassar li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B;*

    c. *Illi dan it-testment kien ġie sussegwentement emendat minn Frances Zerafa permezz tat-testment tat-13 ta' April 2010 fl-Atti tan-Nutar Sam Abela li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok C, pero din l-emenda ma affetwatx il-proprjeta' in kwestjoni;*

    d. *Illi l-proprjeta' in kwistjoni ġiet debitament dikjarata fil-causa mortis tal-21 ta' Ottubru 2013 fl-Atti tan-Nutar Sam Abela u l-causa mortis tal-11 ta' Ġunju 2010 fl-Atti tan-Nutar Sam Abela li kopji tagħhom qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dok D u E;*

    e. *Illi dan il-fond kien ġie debitament akkwistat mill-ġenituri tal-partijiet permezz ta' kuntratt ta' akkwist tat-28 ta' Ġunju 1974 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok F;*

f. *Illi l-esponenti ma jixtieqx jibqa' aktar in komunjoni mal-komproprjetarji l-oħra ai termini tal-Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk huwa qiegħed permezz ta' din il-kawża jitlob id-diviżjoni tal-proprjeta' jew il-bejgħ tagħha b'liċitazzjoni;*

g. *Illi din il-Qorti għandha taħtar perit nominandi sabiex jiddetermina jekk il-fond huwiex komodament diviżibbli jew le, u iħejji pjan ta' diviżjoni tal-art f'ħames plots skond l-ishma ta' kull parti;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara illi ai termini tal-Artikolu 496 et seq tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent għandu dritt illi ma jibqax in komunjoni mal-partijiet l-oħra in kwantu lkoll komproprjetarji tal-art xagħri tal-kejl ta' cirka 13,107 metri kwadri, liema kejl ma jinkludix il-kejl tat-triq asfaltata, formanti parti mix-Xagħra tax-Xatba, jew ta' Sruġ sive ta' Borom sive tal-Ħawlija kontrada tas-Sruġ, fl-Imtaħleb limiti tar-Rabat, liema art hija delinjata fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok A;*

ii. *Taqsam l-art f'numru ta' porzjonijiet li jirriflettu s-sehemijiet tal-komproprjetarji kollha, jekk hemm bżonn bl-għajnuna ta' perit nominandi;*

iii. *Tassenja lil kull komproprjetarju porzjon hekk diviż tal-proprjeta' li jkun jirrifletti s-sehem ta'kull wieħed mill-komproprjetarji;*

iv. *Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt ta' diviżjoni bejn il-partijiet u taħtar kuraturi deputati sabeix jirrappreżentaw lill-intimati f'każ illi huma xorta waħda jibqgħu kontumaċi;*

v. *Subordinatament f'każ illi jirriżulta illi l-proprjeta' in kwistjoni m'hijiex komodament diviżibbli, tiddikjara illi tal-art xagħri tal-kejl ta' cirka 13,107 metri kwadri, liema kejl ma jinkludix il-kejl tat-triq asfaltata, formanti parti mix-Xagħra tax-Xatba, jew ta' Sruġ sive ta' Borom sive*

tal-Ħawlija kontrada tas-Sruġ, fl-Imtaħleb limit tar-Rabat, liema art hija delinjata fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok A m'hijiex komodament diviżibbli;

vi. Konsegwentement tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-art u dan ai termini tal-Artikolu 515 et seq tal-Liġijiet ta' Malta;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja (8) ta' Lulju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tletin (30) ta' Settembru 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 sitta u għoxrin (26) t'Awwissu 2021, l-intimati **Rosanne Demanuele et** eċċepew:

   a. *Illi l-kawża hija intempestiva u l-konvenuti bl-ebda mod m'għandhom ibatu l-ispejjeż tal-istess stante li l-aħwa qegħdin fil-proċess tal-qasma u ġia inkarigaw Perit u Surveyor sabiex jagħmlu tali qasma, u kwindi ma kienx hemm bżonn li ssir din il-kawża;*

   b. *Illi l-art hija komodament diviżibbli u l-konvenuti jaqblu li l-art għandha tinqasam f'ħames porzjonijiet ta' valur ugwali li jiġu assenjati bix-xorti lill-partijiet, tenut kont ukoll tal-aċċessi opportuni u l-wisgħa tal-ħitan tas-sejjieħ;*

   c. *Illi ma hemmx qbil illi l-pjanta esebita mill-attur bħala Dok A hija l-pjanta korretta tal-art kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) *site plan* immarkata **Dok A** a fol 6 tal-proċess; (b) testment *unica carta* tal-20 ta' Ġunju 2001 fl-Atti tan-Nutar Herbert Cassar immarkat **Dok B** a fol 7 *et seq* tal-proċess; (c) testment tat-13 t'April 2010 fl-atti tan-Nutar Sam Abela immarkat **Dok C** a fol 12-13 tal-proċess; (d) *causa mortis* tal-21 t'Ottubru 2013 immarkata **Dok D** a fol 14 *et seq* tal-proċess; (e) *causa mortis* tal-11 ta' Ġunju 2010 fl-Atti tan-Nutar Sam Abela immarkata **Dok E** a fol 24 *et seq* tal-proċess; (f) kuntratt t'akkwist tat-28 ta' Ġunju 1974 fl-Atti tan-Nutar Anthony Gatt immarkata **Dok F** a fol 38 *et seq* tal-proċess;

7. Rat ir-risposta ġuramentata konġunta tal-konvenuti kollha;

8. Rat it-talba konġunta tal-partijiet sabiex jiġi nominat Perit Tekniku waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Settembru 2021, u d-digriet tagħha stess mogħti waqt l-istess seduta illi permezz tiegħu ġie maħtur il-Perit David Pace bħala Perit Tekniku bil-fakolta' li jisma' x-xhieda bil-ġurament, a spejjeż provviżorjament tal-attur;

9. Rat illi bejn id-disgħa (9) ta' Novembru 2021 u d-disgħa (9) ta' Jannar 2023 inżammu xi seduti quddiem il-Perit Tekniku u sar ukoll aċċess fir-raba' mertu tal-kawża odjerna;

10. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku David Pace** esebit waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Jannar 2023 a fol 67 *et seq* tal-proċess, kif debitament minnu maħluf *seduta stante* waqt l-istess seduta;

11. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Tekniku David Pace**, prodott mill-attur in eskussjoni, waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Mejju 2023[1];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 104 *et seq* tal-proċess

12. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku David Pace għad-domandi in eskussjoni ulterjuri magħmula lilu mir-rikorrent, a fol 113-114 tal-proċess, u r-risposti tiegħu għad-domandi in eskussjoni magħmula lilu mill-intimati, a fol 115-116 tal-proċess;

13. Rat in-nota tal-Perit Tekniku datata wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2023 illi permezz tagħha huwa ppreżenta kopja emendata tal-aħħar paġna tar-rapport tiegħu kif ippreżentat u maħluf (a fol 120 tal-proċess);

14. Semgħet ix-xhieda ulterjuri tal-**Perit Tekniku David Pace**, prodott mill-konvenuti in eskussjoni, waqt is-seduta tal-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2023;

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2023;

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti datata dsatax (19) ta' Frar 2024;

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

18. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

19. Fil-każ odjern, ir-rikorrent qiegħed jitlob id-diviżjoni tar-raba' mertu tal-kawża, jew, fil-każ illi jirriżulta illi l-istess raba' ma tistax tiġi maqsuma bla xkiel u bla ħsara, il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-istess raba';

20. 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.

21. 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.

22. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[2]:

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

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

Ċiv 15.7.1969 fil-kawża fl-ismijiet *Rita Grech et vs Ġużeppi 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.*

23. Din il-Qorti fl-ewwel lok tinnota illi kemm mir-risposta tagħhom, kif ukoll min-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jidher illi l-partijiet qegħdin jaqblu mal-Perit Tekniku illi r-raba' hija komodament diviżibbli, u li għalhekk m'hemmx għalfejn tiġi ordnata l-liċitazzjoni. Infatti jidher illi kienu diġa bdew diskussjonijiet dwar kif ser tinqasam ir-raba' bejn il-partijiet, iżda kien hemm xi diverġenzi bejniethom illi minħabba fihom baqgħu qatt ma waslu għal ftehim;

24. Din il-Qorti sejra għalhekk tiffoka unikament fuq il-mod kif għandha tinqasam ir-raba', għaliex tqis illi, gialadarba l-partijiet qed jaqblu illi r-raba' hija komodament diviżibbli bejniethom, m'għandhiex għalfejn tiddipartixxi mir-rieda tagħhom;

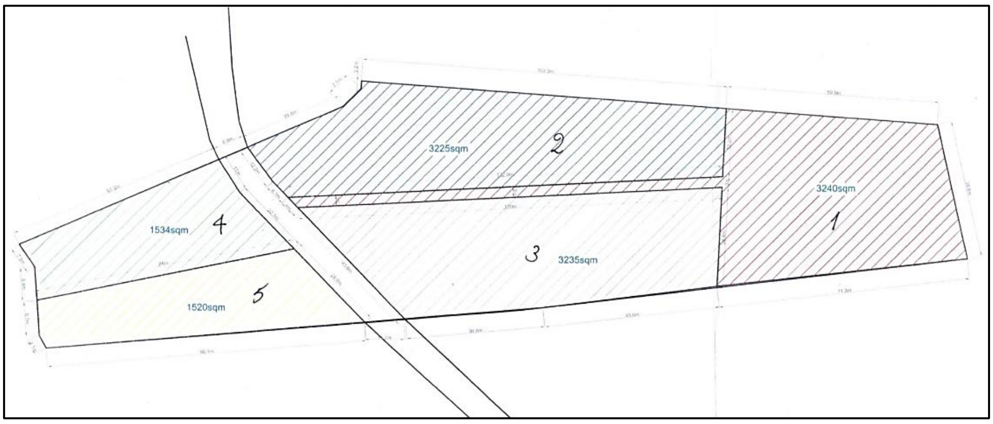
25. Din il-Qorti tirrileva wkoll illi sejra tirriserva illi tipprovdi dwar l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti dwar l-intempestivita' u l-ispejjeż ġudizzjarji taħt kap separat aktar 'il quddiem f'din is-sentenza.

Ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku

26. Din il-Qorti tibda billi tissenjala illi l-aħħar paġna tar-rapport tal-Perit Tekniku, u cioe dik a fol 69 ġiet sostitwita b'paġna oħra esebita mill-Perit Tekniku permezz ta' nota a fol 120 tal-proċess. Din il-Qorti sejra għalhekk tinjora l-paġna a fol 69 tal-proċess u tieħu konjizzjoni biss tal-paġna esebita a fol 120 tal-proċess daqslikieku kienet tifforma parti mir-Rapport oriġinarjament esebit u debitament maħluf a fol 67 *et seq* tal-proċess;

27. Il-Perit Tekniku kien tal-fehma illi:

   a. Ir-raba' tista' tinqasam f'ħames porzjonijiet skont il-pjan anness mar-rapport u mmarkat **Dok PT1** a fol 70 tal-proċess, kif kjarifikat fir-risposti tiegħu għall-mistoqsijiet in eskussjoni a fol 117 tal-proċess, hawn riprodotta għal referenza faċilitata:



   b. Peress li hemm triq illi tgħaddi minn nofs ir-raba', huwa impossibbli illi l-porzjonijiet kollha jkunu tal-istess kejl, stante illi sabiex ikun hemm l-istess kejl, 3 porzjonijiet jispiċċaw mingħajr faċċata fuq it-triq. Għaldaqstant il-Perit Tekniku kien tal-opinjoni illi l-qasma għandha tkun

imfassla fuq porzjonijiet separati ‘il fuq u ‘l isfel mit-triq, b’ekwiparazzjoni sabiex tagħmel tajjeb għad-differenza fil-kejl;

c. Il-Porzjon 1, illi m’għandux faċċata fuq it-triq, għandu jinkludi passaġġ illi jifforma parti integrali mill-istess porzjon, sabiex ikollu aċċess dirett mit-triq;

d. L-art għandha valur ta’ €30 kull metru kwadru, b’dana illi r-raba’ (eskluża l-arja tat-triq) għandha valur ta’ €382,620. Għaldaqstant, kull sehem għandu jkollu valur ta’ €76,524;

e. Allokat il-valur ta’ kull sehem, jirriżulta illi l-plots għandhom is-segwenti valuri:

Plot 1 (3240mk) : €97,200
Plot 2 (3225mk) : €96,750
Plot 3 (3235mk) : €97,050
Plot 4 (1534mk) : €46,020
Plot 5 (1520mk) : €45,600

f. Dawn il-valuri għandhom jiġu aġġustati minħabba l-fatt illi l-plots m’għandhomx faċċata ndaqs fuq it-triq, u dan kif isegwi:

Plot 1 (3240mk) : €57,170
Plot 2 (3225mk) : €96,750
Plot 3 (3235mk) : €99,000
Plot 4 (1534mk) : €69,700
Plot 5 (1520mk) : €60,000

In eskussjoni, il-Perit Tekniku jikkonferma illi l-valur tal-art kull metru kwadru b’dan l-aġġustament jiġi €17.65 għal Plot 1, €30 għal Plot 2, €30.60 għal Plot 3, €45.44 għal Plot 4 u €39.47 għal Plot 5[3];

3 A fol 113 tal-proċess

g. Konsegwentement għandha ssir l-ekwiparazzjoni kif isegwi:

Plot 1 (3240 mk): Jirċievi €19,354 mingħand Plot 2
Plot 2 (3225mk) : Iħallas €19,354 lil Plot 1 u €872 lil Plot 5
Plot 3 (3235mk) : Iħallas €6,824 lil Plot 4 u €15,652 lil Plot 5
Plot 4 (1534mk) : Jirċievi €6,824 minn Plot 3
Plot 5 (1520mk) : Jirċievi €872 minn Plot 2 u €15,652 minn Plot 3

h. Il-plots jittellgħu bix-xorti;

28. Il-partijiet ma qablux mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku:

- Ir-rikorrent jikkontendi illi l-Plot 1 għandha tikber billi jitnaqqas id-daqs ta' Plot 2 u Plot 3, b'dana illi l-valur tal-Plot 1 ikun ogħla u aktar viċin ta' dak ta' Plot 2 u Plot 3. Il-Perit Tekniku sostna illi huwa ta valur baxx lill-Plot 1 meta komparat ma' dak mogħti lil Plot 2 u Plot 3 stante illi Plot 1 għandha aċċess żvantaġġjat u m'għandhiex faċċata diretta fuq it-triq;

- Il-konvenuti jikkontendu illi l-passaġġ ta' Plot 1 għandu jkun fuq il-ġenb tar-raba', u mhux fin-nofs, sabiex ikopri l-iqsar distanza u ma tinħeliex art f'passaġġi, filwaqt illi Plots 2 u 3 għandhom ikollhom l-istess faċċata għal fuq it-triq daqs Plots 4 u 5, sabiex ikun hemm inqas differenza fil-valuri bejn il-plots differenti.

<u>Il-Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

29. Hekk kif ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et vs Adam Sammut et***[4]:

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

> *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).*

30. Fil-każ odjern, din il-Qorti rat illi l-Perit Tekniku ippropona pjan ta' qasma illi l-ebda parti ma qablet miegħu, u dan għal raġunijiet diversi. Din il-Qorti, iżda, b'referenza għall-oġġezzjonijiet tal-partijiet, tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

    (a) F'dak illi jirrigwarda **l-ilment tar-rikorrent dwar id-differenza fil-valur tal-Plots 2 u 3 u dak tal-Plot 1**, din il-Qorti rat illi l-Perit Tekniku spjega illi, fl-għoti tal-valuri, huwa ħa in konsiderazzjoni:

        i. L-iżvantaġġ t'aċċess limitat tal-Plot 1 għal fuq it-triq meta komparat mal-aċċess ta' Plots 2 u 3[5];

[5] A fol 105 tal-proċess

ii. Il-fatt illi d-diskrepanza fil-valur seħħet meta l-valuri ġew aġġustati skont il-faċċata illi kull plot għandha fuq it-triq. Għalhekk li kieku kellha ssir reviżjoni tal-qasma sabiex dawn it-tliet plots ikollhom valur indaqs, il-Plots 2 u 3 ikollhom faċċata dejqa ħafna fuq it-triq, u jkun hemm tliet plots żvantaġġjati flok waħda biss[6];

iii. Il-fatt illi Plot 1 huwa milqut minn diversi problemi, bħal tfiegħ ta' materjal meta kien hemm ir-*reclamation project*, u l-konfini ta' dan il-Plot ma' terzi m'humiex ċari[7];

iv. Il-fatt illi l-Perit Tekniku wasal għall-valutazzjonijiet tiegħu billi kkunsidra l-valur mogħti lil raba' oħra simili fil-madwar[8], u cioe qabbel *like with like*;

Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi l-valur mogħti mill-Perit Tekniku lil kull porzjon raba' huwa wieħed ġust, u li l-arja ta' kull porzjon hija xierqa, stante illi skont il-pjan tal-qasma propost mill-Perit Tekniku, il-Plots 1, 2 u 3 huma bejn wieħed u ieħor indaqs. In oltre, l-intimata **Roseanne Demanuele**, quddiem il-Perit Tekniku, tixhed in kontro-eżami, u cioe għall-mistoqsija magħmula lilha mir-rikorrent, *"Naqbel illi r-rikorrent li kien ser jieħu il-5, il-ħamra* [cioe, il-Plot 1 fuq il-pjan ta' qasma riprodott hawn fuq], *talab illi l-passaġġ ikun wiesa biżżejjed biex jgħaddi trakk. Naqbel ukoll illi r-rikorrent ħalliena nagħżlu aħna. Aħna kollha għandna il-plot tagħna u ngħid illi ir-rikorrent esprima ix-xewqa li jkollu il-plot 5."*[9] Din ix-xhieda ma ġietx kontestata, u twassal lill-Qorti sabiex tikkonkludi illi l-oġġezzjoni tar-rikorrent għall-pjan tal-qasma propost mill-Perit Tekniku hija motivata b'interess personali, aktar milli b'intenzjonijiet illi jpoġġu lill-ħames aħwa fuq l-istess keffa. Konsegwentement, din il-Qorti hija aktar u aktar inklinata illi tikkonferma

[6] A fol 113 tal-proċess
[7] A fol 107 tal-proċess
[8] A fol 114 tal-proċess
[9] A fol 78 tal-proċess

l-arja ta' kull plot skond il-pjan ta' qasma propost mill-Perit Tekniku, u dan stante illi hija tal-fehma illi l-arja dovuta lil kull plot u l-valuri mogħtija huma ugwali għal kulħadd u jimmeritaw illi jiġu konfermati;

(b) F'dak illi jirrigwarda **l-ilment tal-intimati dwar il-pożizzjoni tal-passaġġ**, u cioe illi l-passaġġ għandu jkun fil-ġenb, din il-Qorti tirrileva illi hekk kif qal il-Perit Tekniku fir-risposti tiegħu, *"anke jekk jinbnew ħitan għal kwalsiasi raġuni, xorta iridu jittellgħu erbgħa, wieħed kull naħa tal-konfini ta' fuq u ta' taħt, ieħor bejn il-Plots 2 u 3, w ir-raba' wieħed bejn il-Plot 3 w il-passaġġ."* Din il-Qorti taqbel illi mhux ser tiġi frankata art f'ħitan, irrispettivament mill-post fejn ikun il-passaġġ. L-unika differenza illi jista' jkun hemm hija fl-arja illi tintuża għall-passaġġ, liema differenza, mill-kalkoli tal-Qorti, jidher illi hija ta' circa ħamsa u disgħin metru kwadru (95mk)[10]. Din il-Qorti iżda tqis illi li kieku kellha żżid il-passaġġ kif inhu fil-pjan tal-qasma mal-Plot 2 u tnaqqas il-passaġġ fuq il-ġenb minn Plot 3, il-Plot 2 jiġi illi għandha arja ta' circa 3,585mk, filwaqt illi Plot 3 jiġi illi għandha arja ta' circa 2,969.5mk. Hekk ukoll, li kieku kellha żżid il-passaġġ kif inhu fil-pjan tal-qasma mal-Plot 3 u tnaqqas il-passaġġ fuq il-ġenb minn Plot 3, il-Plot 2 jiġi illi ma tintmessx u tirritjeni arja ta' circa 3,225mk, filwaqt illi l-Plot 3 jiġi illi għandha arja ta' circa 3,140mk. Għaldaqstant il-Qorti tikkonkludi illi l-arja ta' kull plot tqarreb aktar waħda lejn l-oħra skont il-pjan kif propost mill-Perit Tekniku milli li kieku l-passaġġ kellu jitpoġġa fil-ġenb, b'tali mod illi hemm inqas varjazzjoni bejn il-plots differenti;

(c) F'dak illi jirrigwarda **l-ilment tal-intimati dwar il-wisgħa tal-faċċata tal-Plots 2 u 3 għal fuq it-triq**, din il-Qorti ssostni dak illi ġia qalet f'dak illi jirrigwarda l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku u l-qisien tal-plots, u ma tqisx illi għandha x'iżżid mal-istess. Li kieku kellha tiżdied il-wisgħa tal-faċċata tal-Plots 2 u 3 għal fuq it-triq, il-valur ta' kull plot jerġa' jvarja wieħed minn ieħor gialadarba l-valur ta' kull plot qiegħed jiġi aġġustat skont il-wisgħa ta' kull plot fuq it-triq;

[10] Il-passaġġ kif propost fil-pjan huwa ta' circa 120m x 3m, b'arja għalhekk ta' circa 360mk, filwaqt illi l-passaġġ fil-ġenb ikollu tul ta' circa 88.5m x wisgħa ta' 3m, b'arja għalhekk ta' circa 265.50mk.

31. Mal-premess, il-Qorti żżid illi l-partijiet ma talbux il-ħatra ta' periti perizjuri sabiex jagħmlu pjan ta' qasma alternattiv jew sabiex jikkonfermaw il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku, u lanqas ipproponew qisien differenti huma stess. Din il-Qorti inkarigat Perit Tekniku preċiżament għaliex kienet tinħtieġ ħila teknika sabiex isir il-pjan ta' qasma fil-kawża odjerna, u m'għandhomx għalhekk il-partijiet jippretendu lil din il-Qorti tagħmel hi minn jeddha xi *survey* u/jew toħroġ b'xi valuri hi *ex officio*;

32. In oltre, din il-Qorti tfakkar ukoll illi, fl-aħħar mill-aħħar, il-porzjonijiet illi ser jirċievu kull wieħed u waħda mill-aħwa ser ikunu kollha tal-istess valur, stante illi, fejn il-valur tal-Plot *per se* jvarja, ser issir ekwiparazzjoni, hekk kif delineat mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu. Għaldaqstant din il-Qorti ma tarax illi xi parti jew oħra serja tiġi preġudikata jekk il-Qorti tordna illi l-qasma ssir skond il-pjan propost mill-Perit Tekniku;

33. Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ma tarax illi l-*giudizio dell'arte* espress mill-Perit Tekniku għandu jiġi skartat, u hija konvinta illi l-konklużjonijiet peritali huma raġonevoli, b'dana illi **l-pjan ta' qasma propost mill-Perit Tekniku għandu jiġi adottat sabiex issir id-diviżjoni kif mitluba, b'kull plot tmiss lil kull parti f'din il-kawża skont ix-xorti bil-polza** fit-termini tal-Artikolu 510 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

34. Jiġi kjarifikat għalhekk illi sabiex kull parti tiegħu kwota ta' sehem wieħed minn ħamsa (1/5), għandu jkun hemm ħames ċipep, kull waħda entitolata għal valur ta' **€76,524**, b'ekwiparazzjonijiet kif isegwi:

Porzjon	Plot	Ekwiparazzjoni	Total kull Porzjon
Porzjon A	**Plot 1** (valur ta' €57,170)	**+ €19,354** (jgħaddu lilu bħala ekwiparazzjoni minn Porzjon B)	€ 76,524
Porzjon B	**Plot 2** (valur ta' €96,750)	**- €19,354** (jgħaddu bħala ekwiparazzjoni lil Porzjon A) **- € 872** (jgħaddu bħala ekwiparazzjoni lil Porzjon E)	€ 76,524
Porzjon C	**Plot 3** (valur ta' €99,000)	**- €6,824** (jgħaddu bħala ekwiparazzjoni lil Porzjon D) **- € 15,652** (jgħaddu bħala ekwiparazzjoni lil Porzjon E)	€ 76,524
Porzjon D	**Plot 4** (valur ta' €69,700)	**+ € 6,824** (jgħaddu bħala ekwiparazzjoni minn Porzjon C)	€ 76,524
Porzjon E	**Plot 5** (valur ta' €60,000)	**+ € 872** (jgħaddu lilu bħala ekwiparazzjoni minn Porzjon B) **+ € 15,652** (jgħaddu lilu bħala ekwiparazzjoni minn Porzjon C)	€ 76,524

35. Jiġi kjarifikat ukoll illi l-qsami bejn il-plots differenti, u bejn il-plots u l-passaġġ, għandhom isiru permezz ta' ħitan taħt id-direzzjoni tal-AIC David Pace, u l-ispejjeż tal-bini ta' kull ħajt jinqasam bejn il-proprjetarji tal-plots u/jew passaġġ illi jkunu jmissu ma' kull ħajt rispettiv skont il-każ.

<u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

36. L-intimati jeċċepixxu b'mod preliminari illi l-kawża ġiet intavolata intempestivament, u li għalhekk m'għandhomx jeħlu l-ispejjeż ġudizzjarji;

37. Din il-Qorti rat illi:

   a. Ir-rikorrent xehed illi *"Ftaħt il-kawża għaliex bħala familja kellna differenzi u bżajt li ħuti setgħu jaqbdu w ibiegħu l-art u jien ridt li ssir diviżjoni."*[11]

   b. L-intimata Rosanne Demanuele xehdet illi, *"dwar il-problemi biex nirranġaw qatt ma konna sibna soluzzjoni. Ftehim qatt ma lħaqna għalhekk qegħdin hawn."*[12]

   c. L-intimat Michael Zerafa xehed, *"Naqbel illi ma wasalniex ukoll minħabba il-kwistjoni tal-passaġġ mit-triq il-ġdida sal-Plot 5. Naqbel li irċevejna ittra uffiċjali qabel ma infetħet il-kawża pero il-kumpens ma konnhiex ftehimna dwaru."*[13]

38. Fl-istess ħin, iżda, huwa evidenti illi xi forma ta' trattattivi bejn il-partijiet kienu għaddejjin, fatt illi rriżulta saħansitra anke lill-Perit Tekniku huwa u jiġbor il-provi tiegħu. Difatti, il-pjan ta' qasma propost minnu jaf il-bażi

[11] A fol 74 tal-proċess
[12] A fol 77 tal-proċess
[13] A fol 81 tal-proċess

tiegħu lil waħda mid-diversi proposti illi kienu qed jiġu diskussi bejn il-partijiet;

39. Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti illi filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif isostnu l-intimati, kien hemm negozjati għaddejjin bejn il-partijiet, jidher illi n-negozjati kienu qegħdin jieħdu fit-tul wisq, u kien biss bl-intervent tal-Qorti illi l-qasma setgħet effettivament u finalment issir;

40. Konsegwentement, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati għandha tiġi milqugħa b'mod parzjali, b'dana illi l-ispejjeż tal-kawża jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa</u>'** l-ewwel talba u tiddikjara illi ai termini tal-Artikolu 496 *et seq* tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent għandu dritt illi ma jibqax in komunjoni mal-partijiet l-oħra in kwantu lkoll komproprjetarji tal-art xagħri tal-kejl ta' cirka 13,107 metri kwadri, liema kejl ma jinkludix il-kejl tat-triq asfaltata, formanti parti mix-Xagħra tax-Xatba, jew ta' Sruġ sive ta' Borom sive tal-Ħawlija kontrada tas-Sruġ, fl-Imtaħleb limiti tar-Rabat;

(ii) **<u>Tilqa</u>'** t-tieni talba u taqsam l-art f'ħames porzjonijiet skont it-tabella f'paragrafu 34 ta' din is-sentenza;

(iii) **<u>Tiċħad</u>** it-tielet talba u tordna illi l-porzjonijiet jittellgħu bix-xorti u kull parti tieħu dik il-porzjoni art li tiġi lilha u jsiru l-ekwiparazzjonijiet kollha neċessarji kif indikat fit-tabella f'paragrafu 34 ta' din is-sentenza;

(iv) **Tilqa'** r-raba' talba u filwaqt illi tinnomina lin-Nutar Dr. Margaret Haywood sabiex tippubblika l-kuntratt ta' diviżjoni bejn il-partijiet, tordna illi tiġi ffissata data entro tliet xhur mil-lum sabiex issir il-pubblikazzjoni tal-istess, u tinnomina lil Dr. Victoria Cuschieri bħala kuratur deputat sabiex tidher fuq il-kuntratt għall-eventwali kontumaċi;

(v) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-ħames u sitt talbiet rikorrenti;

(vi) **Tilqa'** ***in parte*** l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati, u tordna illi l-ispejjeż tal-kawża jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Amanda Zerafa
Deputat Reġistratur