## PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

**IMĦALLEF**

**ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.**

Rikors Ġuramentat Nru **755/2022**

## ANGELO BUHAGIAR (KI 913051M)

**VS**

## PETER PAUL BUHAGIAR (KI 42855M)

**Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 26 t'April 2024**

**Il-Qorti**:

1. Din hija sentenza finali sabiex tiġi ordnata d-diviżjoni tal-garaxx bl-isem *Buhagiar Garage* fi Triq Maestro Giuseppe Camilleri, Swatar, limiti ta' Birkirkara, inkluż it-taraġ li hemm fl-imsemmi garaxx illi jagħti għall-*maisonette* proprjeta' tal-intimat.

**Preliminari**

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat nhar is-sbatax (17) t'Awwissu 2022, ir-rikorrent **<u>Angelo Buhagiar</u>** ippremetta:

   a. *Illi l-kontendenti huma komproprjetarji, f'ishma ndaqs bejniethom, tal-garaxx bl-isem 'Buhagiar Garage' fi Triq Maestro Giuseppe Camilleri, Swatar, Birkirkara;*

   b. *Illi dan il-garaxx huwa sottostanti maisonette proprjeta' tal-intimat u huwa mibni fuq plot 67 mill-porzjon diviża t'art magħrufa bħala 'Tal-Qattus', Birkirkara u jikkonfina mit-Tramuntana u Nofsinhar ma' beni ta' Licari Estates Limited jew aventi kawża u mil-Lbiċ ma' Triq Maestro Giuseppe Camilleri u huwa soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' €34.94 pagabbli lil Licari Estates Limited;*

   c. *Illi dan il-garage huwa adebit b'meter tad-dawl u ilma reġistrat f'isem ir-rikorrent Angelo Buhagiar;*

   d. *Illi l-intimat prattikament ikkapparra l-garage kollu u r-rikorrent ma jridx illi jibqa' in komproprjeta' mal-intimat ta' dan il-garage u għalhekk qed jagħmel din il-kawża sabiex l-imsemmi garage jinqasam fi tnejn b'dan illi tiġi assenjata parti lir-rikorrent u parti oħra lill-intimat, u dan stante illi l-imsemmi garage huwa komodament diviżibbli;*

   e. *Illi di fatti diġa' kien ġie inkarigat perit mill-intimat bi qbil mar-rikorrent illi kien ħejja pjan ta' diviżjoni pero ma laħaqx ikkompleta l-pjanti stante li l-intimat, mingħajr ebda raġuni valida iżda biss għaliex irid ikompli jokkupa l-garage kollu, irtiralu l-inkarigu li kien tah;*

   f. *Illi l-perit hekk inkarigat kien il-Perit Nicholas Mallia u r-rikorrent kien ħallsu sehmu għax-xogħol li kien laħaq għamel;*

g. *Illi l-intimat, mingħajr il-kunsens tar-rikorrent, stalla cameras tas-sigurta' fuq l-entratura tal-imsemmi garage, liema cameras ir-rikorrent ma jridx illi jkunu jagħtu fuq kwalsijasi parti tal-garage illi għandha tiġi assenjata lir-rikorrent u/jew li r-rikorrent se jkollu xi sehem jew drittijiet fuqha;*

h. *Illi fuq il-parti tax-xellug tal-imsemmi garage meta tħares lejh mill-faċċata hemm taraġ illi jagħti għall-maisonette tal-intimat, liema taraġ ukoll jappartjeni liż-żewġ kontendenti f'ishma ndaqs bejniethom;*

i. *Illi r-rikorrent jikkonferma l-fatti kollha kif kontenuti f'dan ir-rikors ġuramentat;*

j. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża skond il-liġi sabiex il-kontendenti ma jibqgħux in komproprjeta' bejniethom ta' dan il-garaxx;*

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

   *i. Tiddikjara illi r-rikorrent u l-intimat huma komproprjetarji f'ishma ndaqs bejniethom, tal-garage bl-isem 'Buhagiar Garage' fi Triq Maestro Giuseppe Camilleri, Swatar, limiti ta' Birkirkara, inkluż it-taraġ illi hemm fl-imsemmi garage li jagħti għall-maisonette proprjeta' tal-intimat;*

   *ii. Tiddikjara illi r-rikorrent għandu d-dritt li ma jibqax in komproprjeta' mal-intimat tal-imsemmi garage fuq deskritt;*

   *iii. Tiddikjara illi l-garage in kwistjoni, fuq deskritt, huwa komodament diviżibbli bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi tagħhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;*

   *iv. Tordna illi l-imsemmi garage fuq deskritt jiġi diviż f'żewġ porzjonijiet ossia żewġ garaxxijiet u dan bl-opera ta' perit nominandi illi għandu jħejji l-pjan ta' diviżjoni u l-pjanti relattivi sabiex tali pjanti jiġu annessi mal-kuntratt ta' diviżjoni li għandu jiġi pubblikat;*

v. *Tordna illi kull wieħed mill-kontendenti jiġi assenjat porzjon mill-garage fuq deskritt u dan skond il-pjan ta' diviżjoni u l-pjanti li għandhom jitħejjew mill-perit nominat minn din l-Onroabbli Qorti u soġġett għal kwalsijasi kundizzjonijiet li talvolta jkunu meħtieġa sabiex kull parti jkollha aċċess għal u l-użu u t-tgawdija effettiva tal-porzjon li għandha tiġi assenjata;*

vi. *Tordna sabiex, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni talvolta meħtieġa u neċessarja, illi l-meter u l-account tad-dawl u l-ilma relattivi għall-imsemmi garage illi huma reġistrati f'isem ir-rikorrent jibqgħu jservu biss għal dik il-porzjon tal-imsemmi garage li se tiġi assenjata lir-rikorrent;*

vii. *Tordna lill-intimat, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni talvolta meħtieġa u neċessarja, sabiex a spejjeż tiegħu jneħħi u jirrimwovi kwalsijasi cameras tas-sigurta' minn fuq kwalsijasi parti tal-garage illi se tiġi assenjata lir-rikorrent u/jew li r-rikorrent se jkollu xi sehem jew drittijiet fuqha;*

viii. *Tordna lill-intimat, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni talvolta meħtieġa u neċessarja, sabiex a spejjeż tiegħu jneħħi u jirrimwovi l-oġġetti kollha ta' kwalsijasi natura lilu appartenenti mill-porzjon tal-garage li se tiġi assenjata lir-rikorrent u/jew minn kwalsijasi parti tal-garage illi r-rikorrent se jkollu sehem jew drittijiet fuqha, u dan sabiex dawn l-ambjenti jiġu mgħoddija fi stat kompletament battal;*

ix. *Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika u jirreġistra l-opportun kuntratt ta' diviżjoni u tiffissa data, lok u ħin għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni; u*

x. *Tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru fuq l-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni għan-nom tal-intimat fl-eventwalita' ta' kontumaċja.*

*Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat.*

4. Permezz ta' digriet mogħti fil-wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja u għoxrin (28) t'Ottubru 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-intimat, illi ngħata għoxrin (20) jum biex jirrispondi skont il-liġi;

5. Permezz ta' risposta datata tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2023, l-intimat **<u>Peter Paul Buhagiar</u>** eċċepixxa:

*Illi primarjamnet it-talbiet tal-attur huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu deċiżi bl-ispejjeż kontra l-attur.*

*Illi l-kontendenti huma koproprjetarji f'ishma indaqs bejniethom tal-garaxx 82, "Buhagiar Garage", Triq Maestro Gużeppi Camilleri, Birkirkara, Malta.*

***<u>1. Komunikazzjoni bejn il-partijiet</u>***

*1.1. Illi minkejja d-diversi komunikazzjonijiet u tentattivi sabiex isir qbil fuq il-qsim anka l-possibilita' ta' bejgħ tal-istess proprjeta' mill-esponenti, ir-rikorrenti baqa' inadempjenti;*

*1.2. Illi l-konvenut dejjem prova jagħmel dan bil-kelma t-tajba u l-id tal-ħbiberija.*

***<u>2. Ħatra tal-Perit Nicholas Mallia u d-draftsman</u>*** <u>(sic)</u> ***<u>Nathan Mercieca</u>***

*2.1. Illi kif qal ben tajjeb ir-rikorrenti l-Perit Nicholas Mallia ġie maħtur mill-konvenut minn jeddu sabiex b'hekk ikun jista' jara l-garaxx in kwistjoni u jagħti l-pariri tiegħu rigward kif l-istess garaxx seta' jiġi diviż;*

*2.2. Illi difatti l-istess Perit Nicholas Mallia attenda fuq il-lok u cioe 82, "Buhagiar Garage", Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Birkirkara, Malta*

*nhar id-dsatax (19) ta' Settembru tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) u informa kemm lill-attur u kif ukoll lill-konvenut illi l-garaxx in kwistjoni hija wieħed diviżibbli;*

*2.3. Illi l-istess Perit Nicholas Mallia informa kemm lill-attur u kif ukoll lill-konvenut kif l-istess garaxx seta' jinqasam bejn il-partijiet;*

*2.4. Illi meta saru dawn id-diskussjonijiet fuq il-qsim tal-garaxx, l-attur u l-konvenut kienu t-tnejn preżenti;*

*2.5. Illi infatti wara l-attendenza tal-Perit Nicholas Mallia fuq il-garaxx in kwistjoni kien attenda fuq l-istess lok id-draftsman* (sic) *Nathan Mercieca, fejn dan kejjel il-proprjeta' u għamel il-kalkoli neċessarji sabiex vettura tkun tista' tiġi manuvrata sabiex tkun tista' tidħol fl-istess garaxx;*

*2.6. Illi dan sar fid-dawl tal-fatt illi l-garaxx fih pilastru;*

*2.7. Illi l-attur u cioe Angelo Buhagiar kien aċċetta li l-garaxx jiġi diviż u anka qabel u aċċetta l-mod kif l-istess garaxx kien ser jiġi diviż;*

*2.8. Illi l-konvenut Peter Paul Buhagiar ukoll kien aċċetta li l-garaxx jiġi diviż u anka qabel u aċċetta l-mod kif l-istess garaxx ser jiġi diviż;*

*2.9. Illi l-istess Perit Nicholas Malia tħallas għax-xogħolijiet tiegħu mill-partijiet nofs bin-nofs. Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "Dok A";*

*2.10. Illi l-Perit Nicholas Mallia ma kompliex fuq ix-xogħolijiet għaliex ma kienx hemm qbil sempliċiment u esklussivament fuq liema parti tal-garaxx kienet ser tgħaddi għand l-attur u liema parti tal-garaxx kienet ser tgħaddi għand l-esponent, gialadarba jiġi diviż;*

*2.11. Ili għalhekk kuntrarjament għal dak li qed jallega l-attur, minħabba l-fatt li l-attur ma aċċettax li jieħu l-parti tal-lemin tal-garaxx gialadarba l-istess garaxx jiġi diviż, il-partijiet talbu lill-Perit Nicholas Mallia sabiex iwaqqaf ix-xogħolijiet tiegħu u b'hekk ma jkomplix jaħdem fuq il-possibilta' u l-manjiera ta' kif il-garaxx seta' jiġi diviż;*

*2.12. Illi għalhekk ma hux minnu li kif qed jallega l-attur, li l-Perit Nicholas Mallia ma kkompletax il-pjanti stante li l-konvenut mingħajr ebda raġuni u għaliex irid ikompli jokkupa l-garaxx kollu, irtiralu l-inkarigu li tah;*

***3. <u>Proprjeta' biswit il-garaxx</u>***

*3.1. Illi mill-faċċata, biswit u fuq in-naħa tax-xelluq tal-garaxx in kwistjoni, tinsab il-proprjeta' residenzjali tal-konvenut Peter Paul Buhagiar. Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "Dok B"*;

*3.2. Illi din il-proprjeta' residenzjali hija "Anthony House", Plot 84, Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Swatar, Birkirkara;*

*3.3.Illi mill-faċċata, biswit u fuq in-naħa tal-garaxx in kwistjoni, jinsab garaxx ta' terza persuna;*

*3.4. Illi considerando l-fatt illi l-konvenut huwa residenti fid-dar "Anthony Hosue", Plot 84, Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Swatar, Birkirkara, huwa wera x-xewqa illi jieħu l-parti tal-garaxx tan-naħa tax-xellug u cioe dik il-parti li tmiss mat-taraġ li jagħti għall-proprjeta' residenzjali tiegħu;*

*3.5. Illi l-attur ma aċċettax li l-konvenut jieħu l-parti tal-garaxx tan-naħa tax-xellug mingħajr raġuni valida;*

*3.6. Illi l-istess attur aġixxa b'dan il-mod sempliċiment b'sens ta' pika u għaliex ma jridx illi l-konvenut fil-futur jkollu l-possibilta' u faċilita' li jiżviluppa l-proprjeta' tiegħu li tinsab soprastanti l-istess garaxx;*

*3.7.Illi l-konvenut qatt ma semma jew wera xi interess li jiżviluppa il-proprjeta' tiegħu "Anthony House", Plot 84, Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Swatar, Birkirkara;*

**4. *Il-meter u l-account tad-dawl u l-ilma***

*4.1. Illi l-konvenut ma għandu l-ebda oġġezzjoni li l-meter u l-account tad-dawl u l-ilma, li jinsab fuq in-naħa tal-lemin mill-faċċata, jibqa' fuq isem l-attur u jservi biss għal dak il-porzjon tal-imsemmi garaxx li tiġi assenjata lilu (lir-rikorrenti);*

*4.2. Illi b'mod għaqli u loġiku, l-konvenut sostna illi gialadarba l-meter u l-account tad-dawl u l-ilma jinsab fuq in-naħa tal-lemin mill-faċċata u l-attur jixtieq li dan jibqa' fuq ismu, l-attur għandu jieħu l-parti tal-lemin tal-garaxx meta l-istess garaxx jiġi diviż;*

*4.3. Illi l-fedelta' tal-konvenut tintwera fid-dawl tal-fatt li huwa kien iħallas il-kontijiet tal-istess dawl u ilma fl-intier tagħhom;*

**5. *Okkupazzjoni tal-garaxx***

*5.1. Illi kuntrarjament għal dak li qed jallega l-attur, ma hux minnu illi l-konvenut qed jokkupa l-istess garaxx fl-intier tiegħu;*

*5.2. Illi kuntrarjament għal dak li qed jallega l-attur, iż-żewġ partijiet għandhom affarijiet personali tagħhom fil-garaxx in kwistjoni, u dan b'mod liberu mingħajr tfixkil għal ebda parti;*

*5.3. Illi kuntrarjament għal dak illi qed jallega l-attur, huwa jista' jidħol u joħroġ ġol-istess proprjeta' fil-kumdita' tiegħu u mingħajr tfixkil. Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "DOK C";*

6. ***Koproprjeta' bejn l-attur u l-konvenut***

*6.1. Illi l-kovnenut lanqas ma jrid li jibqa' in koproprjeta' mal-attur u kien infattu hu stess illi avviċina lill-istess attur sabiex issir id-diviżjoni tal-istess garaxx diversi drabi;*

*6.2. Illi l-konvenut huwa infatti ukoll tal-opinjoni li l-imsemmi garaxx huwa komodament diviżibbli u dan anka fid-dawl tal-fatt illi kien l-istess konvenut illi tkellem mal-Perit Nicholas Mallia u id-draftsman* (sic) *Nathan Mercieca sabiex dan iseħħ;*

*6.3. Illi kuntrarjament għal dak li qed jallega l-attur, il-kwistjoni inħolqot mhux għaliex il-konvenut ma jridx ibigħ jew jaqsam, imma għaliex ma kienx hemm qbil fuq il-parti tal-garaxx li kien ser jieħu l-attur gialadarba jiġi diviż, u liema parti mill-garaxx kien ser jieħu l-konvenut u liema parti mill-garaxx kien ser jieħu l-attur;*

7. ***Security cameras***

*7.1. Illi fir-rigward tas-security cameras, il-konvenut ma għandu l-ebda oġġezzjoni illi jneħħi l-istess security cameras li jkunu jagħtu għal fuq dik il-parti tal-garaxx li ma tkunx tappartjeni lilu gialadarba l-istess garaxx jiġi diviż;*

8. ***It-taraġ li mill-faċċata jinsab biswit u fuq in-naħa tax-xellug tal-garaxx***

*8.1. Illi fir-rigward tat-taraġ li mill-faċċata jinsab biswit u fuq in-naħa tax-xellug tal-garaxx in kwistjoni, meta l-konvenut Peter Paul Buhagiar xtara l-arja ta' fuq il-garaxx li fuqha beda l-proprjeta' residenzjali tiegħu,*

*dan it-taraġ kien diġa eżistenti minħabba l-fatt illi dan kien sar qabel l-konvenut kien xtara l-istess arja;*

*8.2. Illi l-esponent hekk kif iddikjarat fl-istess kuntratt ta' bejgħ xtara n-nofs indiviż tal-mezzanin bl-aċċess għall-istess mezzanin. Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "DOK D";*

*8.3. Illi xtara n-nofs indiviż tal-mezzanin bl-aċċess għall-istess mezzanin kien diġa tal-konvenut;*

*Illi l-konvenut jikkonferma l-fatti kollha kif kontenuti f'din ir-risposta ġuramentata;*

*Għaldaqstant, in vista tal-premessi, l-esponenti b'referenza għat-talbiet imressqa jirrileva s-segwenti:*

*1. Illi preżentement l-attur u l-konvenut huma koproprjetarji tal-garaxx 82, "Buhagiar Garage", Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Birkirkara, Malta;*

*2. Illi huwa għandu interess li ma jibqax koproprjetarju tal-garaxx 82, "Buhagiar Garage", Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Birkirkara, Malta flimkien mal-attur;*

*3. Illi l-garaxx 82, "Buhagiar Garage", Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Birkirkara, Malta, huwa komodament diviżibbli bejn il-partijiet skond il-kwoti rispettivi tagħhom u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;*

*4. Illi huwa jrid illi l-imsemmi garage 82, "Buhagiar Garage", Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Birkirkara, Malta jiġi diviż f'żewġ porzjonijiet ossia żewġ garaxxijiet u dan bl-opera ta' perit nominandi maħtura minn din l-Onorabbli Qorti, illi għandu jħejji l-pjan ta' diviżjoni u l-pjanti relattivi sabiex tali pjanti jiġu annessi mal-kuntratt ta' diviżjoni li għandu jiġu ppubblikati minn nutar pubbliku;*

*5. Illi huwa jaqbel illi mal-pjan ta' diviżjoni u l-pjanti li jitħejjew bl-opera ta' perit nominandi l-partijiet jiġu soġġetti għal dawk il-kundizzjonijiet neċessarji u opportuni li jkunu meħtieġa sabiex kull parti jkollha aċċess għall-użu u t-tgawdija effettiva tal-porzjon li lilha tiġi assenjata;*

*6. Illi meta jiġi diviż il-garaxx 82, "Buhagiar Garage", Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Birkirkara, Malta, il-kovnenut jieħu dak is-sehem li jmiss mat-taraġ biswit 82, "Buhagiar Garage", Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Birkirkara, Malta stante l-fatt li mill-faċċata, biswit u fuq in-naħa tax-xellug tal-garaxx in kwistjoni, tinsab il-proprjeta' residenzjali tal-konvenut, "Anthony House", Plot 84, Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Swatar, Birkirkara;*

*7. Illi huwa ma għandu l-ebda oġġezzjoni illi gialadarba jiġi diviż il-garaxx bejn il-partijiet, il-meter u l-account tad-dawl u l-ilma jibqa' fuq isem ir-rikorrenti, u jservi biss għal dak il-porzjon tal-imsemmi garaxx li tiġi assenjata lir-rikorrenti;*

*8. Illi fir-rigward tas-security cameras, il-konvenut ma għandu l-ebda oġġezzjoni illi jneħħi l-istess security cameras li jkunu jagħtu għal fuq dik il-parti tal-garaxx li ma tkunx tappartjeni jew tiġi assenjata lilu;*

*9. Illi fir-rigward l-oġġetti kollha ta' kwalsiasi natura il-konvenut jaqbel illi għas-spejjeż tal-partijiet stess ineħħu mill-fond li lilhom ma jkunux jappartjenu (gialadarba l-garaxx jiġi diviż), l-oġġetti kollha ta' kwalsiasi natura li tagħhom ikunu jappartjenu;*

*10. Illi l-konvenut jaqbel li jiġi nominat nutar pubbliku sabiex jippubblika u jirreġistra l-kuntratt ta' diviżjoni u li tiġi ffissata data, lok u ħin għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni bejn il-partijiet;*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li ser jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

*Bl-ispejjeż kontra l-istess attur.*

**Il-Qorti**

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent **Angelo Buhagiar**, datat sbatax (17) t'Awwissu 2022;

7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat **Peter Paul Buhagiar**, datata tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2023, u d-dokumenti annessi magħha, cioe: (a) *invoice* tal-Perit Nicholas Mallia (**Dok A** a fol 19 tal-proċess); (b) żewġ stampi li juru l-garaxx 82, "Buhagiar Garage", Triq Maestro Ġużeppi Camilleri, Birkirkara, Malta, il-mezzanin tal-esponenti u fuq in-naħa tal-lemin tal-garaxx in kwistjoni, il-garaxx ta' terza persuna (**Dok B** a fol 20-21 tal-proċess); (c) żewġ stampi li juru oġġetti li hemm fil-garaxx (**Dok C** a fol 22-23 tal-proċess); u (d) il-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa (**Dok D** a fol 24 *et seq* tal-proċess);

8. Rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Frar 2023 illi permezz tiegħu inħatar AIC David Pace bħala Perit Tekniku sabiex ifassal pjan ta' diviżjoni tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, u dan kif jirriżulta li hemm qbil li jsir da parti tal-intimat kif indikat fir-risposta ġuramentata, a spejjeż proviżorjament taż-żewġ partijiet;

9. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Angelo Buhagiar** u d-dokumenti annessi miegħu, a fol 38 *et seq* tal-proċess;

10. Rat ir-rapport tal-**Perit David Pace** ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmintax (18) t'April 2023 u debitament maħluf fir-Reġistru ta' din l-istess Qorti nhar it-tlieta (3) ta' Lulju 2023 (a fol 50 *et seq* tal-proċess);

11. Rat illi minkejja illi ġew konċessi lill-intimat żewġ seduti sabiex fihom iressaq il-provi tiegħu, l-intimat mhux talli ma deherx iżda talli saħansitra lanqas bagħat rappreżentant legali. Din il-Qorti għalhekk kellha tordna hi stess il-provi tal-konvenut magħluqa;

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, datata erbgħa (4) ta' Diċembru 2023, a fol 65 *et seq* tal-proċess;

13. Rat illi l-intimat ma intavolax nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

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

15. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

**Konsiderazzjonijiet Legali**

16. 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.*

17. 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.*

18. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[1]:

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

*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-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.*

19. Fil-każ odjern, il-partijiet qablu illi l-garaxx huwa komodament diviżibbli. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tittratta biss il-possibilta' ta' diviżjoni.

**<u>Ir-Rapport tal-Perit Tekniku</u>**[2]

20. Hekk kif ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et vs Adam Sammut et***[3]:

> *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*

[2] A fol 50 *et seq* tal-proċess
[3] Rik Nru 1047/2014/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 17 ta' Marzu 2021

***Giswarda Bugeja et v. Emanuele Muscat et**, Kollez. Vol. LI.I.389).*

21. Il-Perit Tekniku kkonstata illi l-fond mertu tal-kawża odjerna jikkonsisti f'garaxx kbir fil-livell tal-pjan terran, sottopost għar-residenza tal-intimat illi hija milħuqa mit-triq permezz ta' taraġ estern. L-ispazju ta' taħt dan it-taraġ jagħmel parti mill-ambjent intern tal-garaxx, u quddiem il-garaxx hemm parapett li jifforma daħla tal-garaxx. Fit-tarf ta' ġewwa nett hemm bitħa li fil-parti tal-lemin tagħha hija okkupata minn kamrin tad-WC aċċessibbli mill-garaxx, b'saqaf baxx illi l-ispazju ta' fuqu jintuża bħala *storage space*. F'nofs it-tul tal-garaxx mal-ħajt tal-lemin hemm katusi tad-drenaġġ ġejjin mill-fond sovrastanti tal-intimat. L-arloġġi tad-dawl u tal-ilma huma installati fuq il-lemin tad-daħla, u madwar erba' metri 'il ġewwa mill-bieb hemm travu jaqsam il-wisgħa tal-garaxx;

22. Il-Perit Tekniku ppropona s-segwenti qasma:

a. *Il-parti tal-parapett kif ukoll id-daħla tal-garaxx sa taħt it-travu jibqgħu komuni sabiex kull parti tkun tista' taċċedi għan-nofs assenjata lilha;*

b. *Taħt it-travu jitwaħħlu l-bibien għal partijiet separati, waqt illi l-ħajt tal-qasma jinżel matul in-nofs tal-garaxx u jibqa' dieħel sal-ħajt ta' wara tal-bitħa sabiex din tinqasam ukoll;*

c. *Il-bieb tal-bitħa jiġi modifikat sabiex jiġu ffurmati żewġ bibien, waħda għal kull parti tal-bitħa. B'hekk is-sehem tal-lemin ikollu bitħa żgħira u l-kamrin tad-WC eżistenti, filwaqt illi s-sehem tax-xellug ikollu bitħa l-wisgħa kollu tiegħu;*

d. *Fuq quddiem, il-parti ta' taħt it-taraġ tiġi konvertita f'kamrin tad-WC, bil-bieb mill-parti komuni ta' wara l-bieb eżistenti, u tinfetaħ tieqa żgħira fil-ħajt ta' taħt it-taraġ illi jagħti għal fuq il-parapett. Dan il-kamrin jiġi assenjat mas-sehem tax-xellug sabiex dan ikollu l-istess faċilita'*

*sanitarja bħas-sehem l-ieħor. Trid issi kumnikazzjoni tal-faċilita' mad-drenaġġ eżistenti fuq in-naħa l-oħra tal-parapett;*

e. *Is-sistema eżistenti tad-dawl u ilma għandha tiġi modifikata sabiex isservi lis-sehem tal-lemin, waqt illi jiddaħħlu servizzi ġodda ta' dawl u ilma bl-arloġġi tagħhom fis-sehem tax-xellug;*

f. *Iridu jsiru applikazzjonijiet għal permessi sabiex isiru dawn it-tibdiliet strutturali u modifikazzjonijiet fis-servizzi, a spejjes indaqs bejn il-partijiet.*

23. Il-Perit Tekniku ssuġġerixxa illi, minħabba illi s-servizz tad-drenaġġ tal-fond sovrastanti, proprjeta' tal-intimat, jinsab fuq in-naħa tal-lemin tal-fond, dan is-sehem għandu jiġi assenjat lill-intimat, sabiex ma jkunx hemm aktar kwistjonijiet dwar difetti u skular minn din is-sistema.

**<u>Il-Pjan tal-Qasma</u>**

24. Din il-Qorti rat illi l-pjan ta' qasma suġġerit mill-Perit David Pace huwa wieħed raġjonevoli, in linea saħansitra anke ma' dak illi donnhom kienu proġettaw il-partijiet[4]. Infatti, ir-rikorrent, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, stqarr illi kien qiegħed jaqbel perfettament mal-pjan ta' qasma propost mill-Perit Tekniku, filwaqt illi l-intimat ma ressaq l-ebda oġġezzjoni għall-istess pjan;

25. Ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi **għandu jiġi adottat il-pjan ta' qasma kif propost mill-Perit Tekniku AIC David Pace u delineat f'paragrafu 22 minn (a) sa (d), u (f), fil-parti *"Ir-Rapport tal-Perit Tekniku"* f'din is-sentenza**;

[4] Vide l-affidavit ta' Angelo Buhagiar, a fol 38 tal-proċess

26. Madanakollu, f'dak illi jirrigwarda s-sistema tad-dawl u l-ilma, din il-Qorti tiddikjara illi s-sistema eżistenti tad-dawl u ilma m'għandhiex tiġi modifikata sabiex isservi lis-sehem tal-lemin kif jissuġġerixxi l-Perit Tekniku (ara punt (e) f'paragrafu 22 aktar 'il fuq f'din is-sentenza), **iżda sabiex isservi lil dik il-parti illi tiġi assenjata lir-rikorrent, tkun liema parti tkun**. Dan stante illi ma jkunx ġust illi r-rikorrent jidħol fl-ispejjeż illi jerġa' japplika għal *meters* ġodda meta effettivament huwa diġa' għandu *meters* tiegħu;

27. Dwar l-assenjazzjoni ta' kull porzjon, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi l-Perit Tekniku għandu punt meta jissuġġerixxi illi l-parti tal-lemin tal-fond għandha tiġi assenjata lill-intimat sabiex is-sistema tad-drenaġġ tal-fond sovrastanti tkun tgħaddi mill-porzjon pertinenti lill-intimat, fl-istess ħin din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi jkun aktar prattiku illi l-parti tax-xellug tiġi assenjata lill-intimat, sabiex l-intimat ikollu l-parti adjaċenti għall-*maisonette* proprjeta' tiegħu. Għaldaqstant, ikkunsidrat il-fatt illi r-rikorrent għamilha ċara fl-affidavit tiegħu illi ma tagħmel l-ebda differenza jekk tiġi assenjata lilu l-parti tax-xellug jew il-parti tal-lemin, u ikkunsidrat il-fatt illi jieħu liema parti jieħu l-intimat mhux talli mhux ser ikun preġudikat iżda talli ser ikollu vantaġġ, din il-Qorti hija tal-fehma illi jkun ġust u ekwu illi **kull parti diviża tal-garaxx tittella' u tiġi assenjata bix-xorti, ai termini tal-Artikolu 510 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

28. In oltre, il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

i. Kull parti għandha tiżgombra l-parti mill-garaxx illi ma tkunx ġiet assenjata lilha fi żmien xahar minn meta jiġi pubblikat il-kuntratt ta' diviżjoni;

ii. L-intimat għandu jara illi s-*security cameras* illi huwa installa ma jkunux jagħtu għal fuq dik il-parti tal-garaxx li ma tkunx tappartjeni jew tiġi assenjata lilu;

iii. L-ispejjeż kollha sabiex isiru l-modifikazzjonijiet imsemmija fil-pjan ta' qasma għandhom jinqasmu fin-nofs bejn il-partijiet;

iv. Fil-każ illi l-parti illi fiha hemm is-servizz tad-drenaġġ tal-fond sovrastanti ma tiġix assenjata lill-intimat, l-intimat ikun obbligat jirranġa a spejjeż tiegħu il-ħsarat illi hemm f'din is-sistema fi żmien xahar minn meta jiġi pubblikat il-kuntratt ta' diviżjoni.

**Decide**

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

i. **Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti**, u tiddikjara illi r-rikorrent u l-intimat huma komproprjetarji f'ishma ndaqs bejniethom, tal-garage bl-isem 'Buhagiar Garage' fi Triq Maestro Giuseppe Camilleri, Swatar, limiti ta' Birkirkara, inkluż it-taraġ illi hemm fl-imsemmi garage li jagħti għall-maisonette proprjeta' tal-intimat;

ii. **Tilqa' t-tieni talba rikorrenti,** u tiddikjara illi r-rikorrent għandu d-dritt li ma jibqax in komproprjeta' mal-intimat tal-imsemmi garage fuq deskritt;

iii. **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti,** u tiddikjara illi l-garage in kwistjoni, fuq deskritt, huwa komodament diviżibbli bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi tagħhom;

iv. **Tilqa' r-raba', ħames, sitt, seba' u tmien talbiet rikorrenti**, u dan skont kif spjegat fil-parti *"Il-Pjan tal-Qasma"* f'din is-sentenza;

v. **Tilqa' d-disa' talba rikorrenti**, u tinnomina lin-Nutar Dr. Margaret Haywood sabiex tippubblika fl-edifiċju tal-Qrati tal-Ġustizzja fil-Belt Valletta, fi żmien tliet xhur mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, l-opportun kuntratt ta' diviżjoni u tirreġistra l-istess kuntratt; u

vi. **Tilqa' l-għaxar talba rikorrenti,** u tinnomina lill-Avukat Dr. Josette Grech bhala kuratur deputat sabiex tidher fuq l-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni għan-nom tal-intimat fl-eventwalita' ta' kontumaċja.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża jinqasmu bejn il-partijiet f'ishma ugwali bejniethom.

**Moqrija.**

**Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.**

**Deputat Reġistratur**